

Usingen

Usingen von oben genießen - Zentrale Dachgeschosswohnung mit zwei Bädern & Tiefgaragenstellplatz

CODICE OGGETTO: 25141021a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25141021a
Superficie netta	ca. 93 m ²
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m ²
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	115.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.08.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

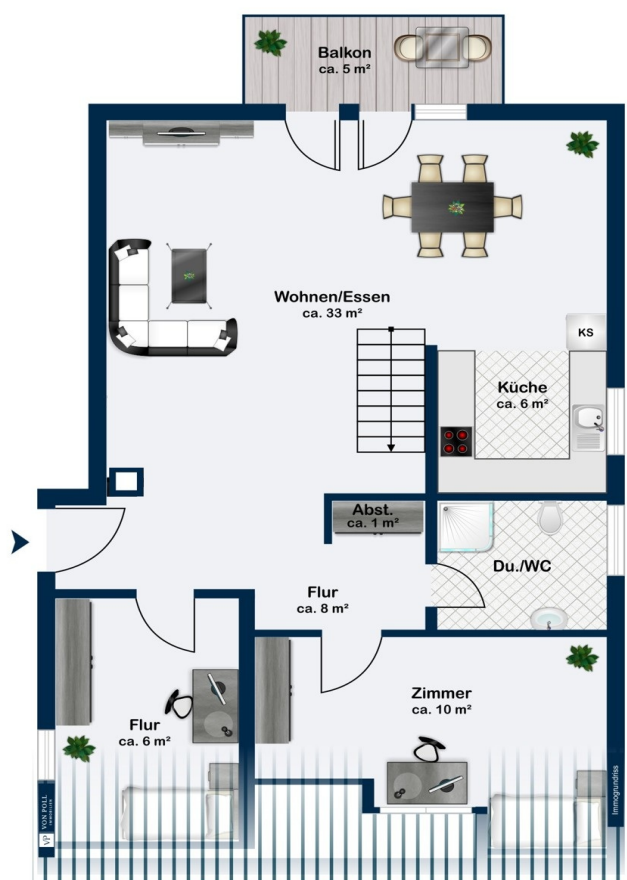
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

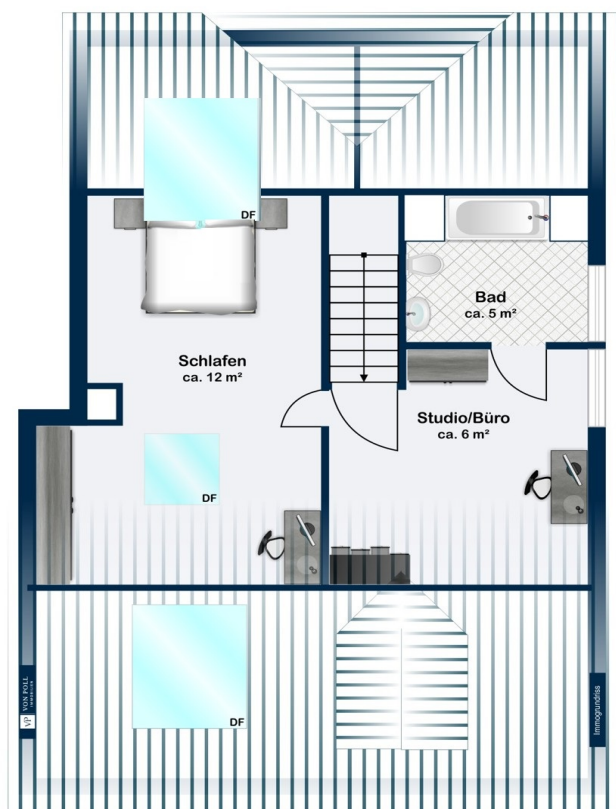
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

Una prima impressione

Sie suchen ein neues Zuhause mit Charakter, Stil und Wohlfühlfaktor? Dann wird Sie diese liebevoll modernisierte 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Herzen von Usingen begeistern. Die Wohnung wurde erst 2024 umfassend saniert und verbindet modernes Design mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Das großzügige Raumkonzept erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit insgesamt 3 Schlafzimmern und 2 Bädern - eines mit Dusche, das andere mit Badewanne - ausreichend Platz für Familien, Paare oder auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Studio unter dem Dach und ein Kinderzimmer wurden aufgrund der Dachschrägen jeweils als ein halbes Zimmer deklariert.

Der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon lädt zum Verweilen ein. Zwei Kinderzimmer und ein Duschbad befinden sich auf der unteren Ebene, während im Obergeschoss ein großzügiges Schlafzimmer, ein Wannenbad sowie ein offenes Studio - ideal als Home-Office oder ruhiger Rückzugsort - zur Verfügung stehen.

Hochwertiger Vinylboden in den Wohnbereichen sorgt für ein harmonisches Wohngefühl, während das Schlafzimmer mit edlem Parkett überzeugt. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten lädt zum Kochen und Genießen ein - sie kann gegen eine faire Abschlagszahlung übernommen werden.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz und die Möglichkeit zum Bezug ab Januar 2026 oder nach individueller Vereinbarung.

CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

Dettagli dei servizi

- neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten (kann ggfs. Anschlagszahlung übernommen werden)
- Etagenheizung mit Gas-Brennwerttherme aus 2016
- Smart Home für die Heizungssteuerung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster und 2 Dachflächenfenster 3-fach verglast
- Vinylböden in der unteren Ebene und Parkettboden im Schlafzimmer im Dachgeschoss
- elektrische Rollläden im Wohnbereich, der Küche und bei den Dachflächenfenstern
- 2 Tageslichtbäder
- Balkon mit schönem Blick
- separater Keller
- Tiefgaragenplatz

CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

Tutto sulla posizione

Usingen befindet sich inmitten der wunderschönen Natur des Hochtaunus. Die Region wird zu allen Jahreszeiten insbesondere von den Frankfurter Bürgern auf der Suche nach Erholung und Ruhe frequentiert. SIE haben hingegen die Möglichkeit, hier zu leben.

Usingen besteht aus den Stadtteilen Usingen (Zentrum), Eschbach, Kransberg, Merzhausen, Michelbach, Wernborn und Wilhelmsdorf und verfügt, wie auch die benachbarten Gemeinden Wehrheim und Neu-Anspach, über eine gute Infrastruktur. Es gibt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie ein Krankenhaus. Der hochmoderne Neubau der Hochtaunus-Kliniken an der Weilburger Straße, sämtliche Schulformen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

In Verbindung mit der Nähe zu Bad Homburg und Frankfurt am Main bieten sich hervorragende Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Für Sportler und Naturliebhaber ist Usingen ebenso das ideale Domizil wie für gestresste Manager, die am Wochenende die Ruhe genießen möchten.

Die Lage dieser Immobilie zeichnet sich insbesondere durch die direkte Nähe zur Natur und die gepflegte Nachbarschaft aus.

Usingen verfügt über eine Bahnverbindung (Taunusbahn) nach Friedrichsdorf (ca. 23 Min.), Bad Homburg (ca. 28 Minuten) und Frankfurt (ca. 47 Minuten). Die etwa 30km entfernte Frankfurter Innenstadt erreichen Sie über die A5 oder A661 in nur einer halben Stunde Fahrtzeit. In etwa 25 Fahrminuten erreicht man zudem Bad Camberg mit der Auffahrt zur A3.

CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25141021a - 61250 Usingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com