

Usingen – Usingen

# Im Herzen von Usingen - sehr schön renovierte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und 2 Tiefgaragenplätzen

Property ID: 23141052b



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## At a glance

Property ID	23141052b	Purchase Price	279.000 EUR
Living Space	ca. 88 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Completely renovated
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	3	Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1992		
Type of parking	2 x Underground car park		

Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	130.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.08.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## The property



Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## The property



Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## The property



Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## The property





Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

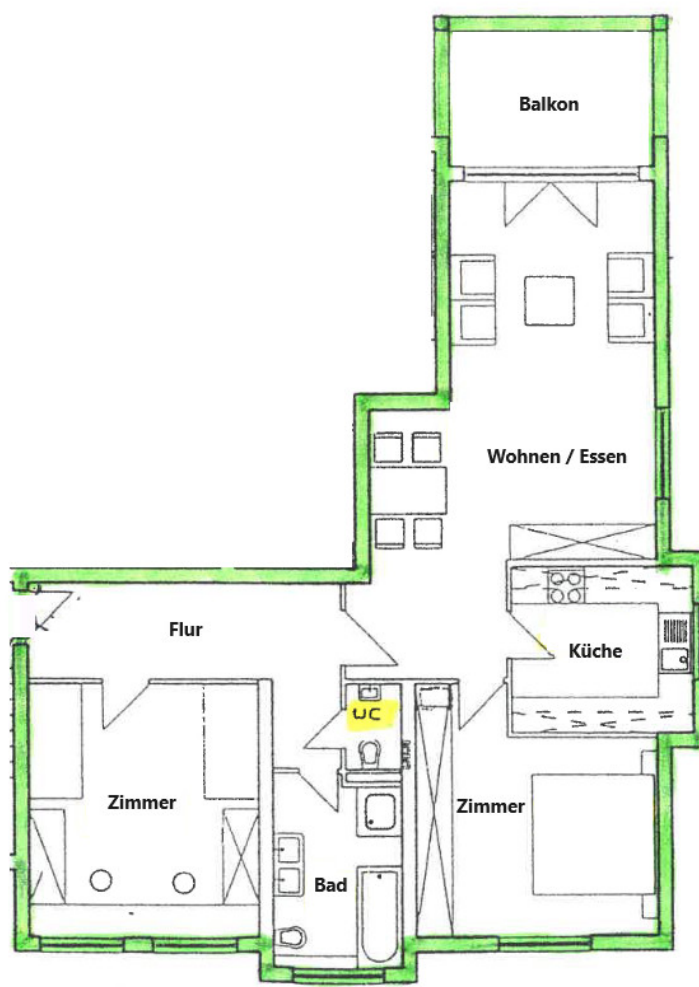
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## A first impression

Hell und großzügig geschnitten präsentiert sich diese ca. 88m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 9-Parteien-Hauses im Zentrum von Usingen. Die Lage ist einfach perfekt, denn die Infrastruktur von Usingen mit Einkaufsmöglichkeiten sowie dem Bahnhof sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Stilvoller Charme mit Wohlfühlgarantie erwartet Sie: Die moderne Ausstattung, der offene helle Wohnbereich sowie eine rundum gelungene Raumaufteilung charakterisieren diese 3-Zimmer-Wohnung. Der offene, helle Wohn-Essbereich überzeugt mit neuem hochwertigen Laminatboden, einer großen Fensterfront und Zugang zum überdachten Südbalkon und bietet ausreichend Platz. In der geräumigen Einbauküche mit hellen Küchenfronten und stimmigem Laminatboden lässt es sich mit Freude kochen. Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, einen eigenen Kellerraum sowie durch einen gemeinschaftlich genutzten Waschkeller und einen Fahrradraum. Diese charmante Wohnung verbindet modernen Komfort, behagliches Wohnen und geschmackvollen Chic mit einer sehr beliebten Lage und eignet sich somit optimal für Singles, Paare, Familien mit einem Kind sowie für Kapitalanleger. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## Details of amenities

- moderne, helle Küche
- geräumige Diele mit Platz für Schuh- und Garderobenschränke
- Fliesen in Küche, Flur, Bad und Gäste-WC
- Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen
- modernes Tageslichtbad und separates WC
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden
- Südbalkon
- gemauerter Kellerraum
- Gemeinschafts-Waschkeller
- Fahrradraum
- 2 Tiefgaragenstellplätze

Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## All about the location

Usingen befindet sich inmitten der wunderschönen Natur des Hochtaunus. Die Region wird zu allen Jahreszeiten auf der Suche nach Erholung und Ruhe frequentiert. SIE haben nun die Möglichkeit, hier zu leben. Usingen besteht aus den Stadtteilen Usingen (Zentrum), Eschbach, Kransberg, Merzhäusen, 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. Ebenso sind sämtliche Schulformen und Kindergärten vorzufinden. Durch die Nähe zu Bad Homburg, Bad Nauheim und Frankfurt am Main bieten sich hervorragende Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Für Sportler und Naturliebhaber ist Usingen ebenso das ideale Domizil wie für Workaholics, die am Wochenende die Ruhe und Natur genießen möchten. Die Lage dieser Immobilie zeichnet sich 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.

Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 130.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 23141052b - 61250 Usingen – Usingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 High Taunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)