

Usingen – Usingen

Liebevoll modernisierte DHH mit Kamin, Garage und Stellplatz in beliebter Lage von Usingen

Número de propiedad: 24141031



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 278 m²

Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

De un vistazo

Número de propiedad	24141031
Superficie habitable	ca. 150 m ²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Ocupación a partir de	01.12.2024
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	498.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 40 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	157.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	17.08.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad



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

Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

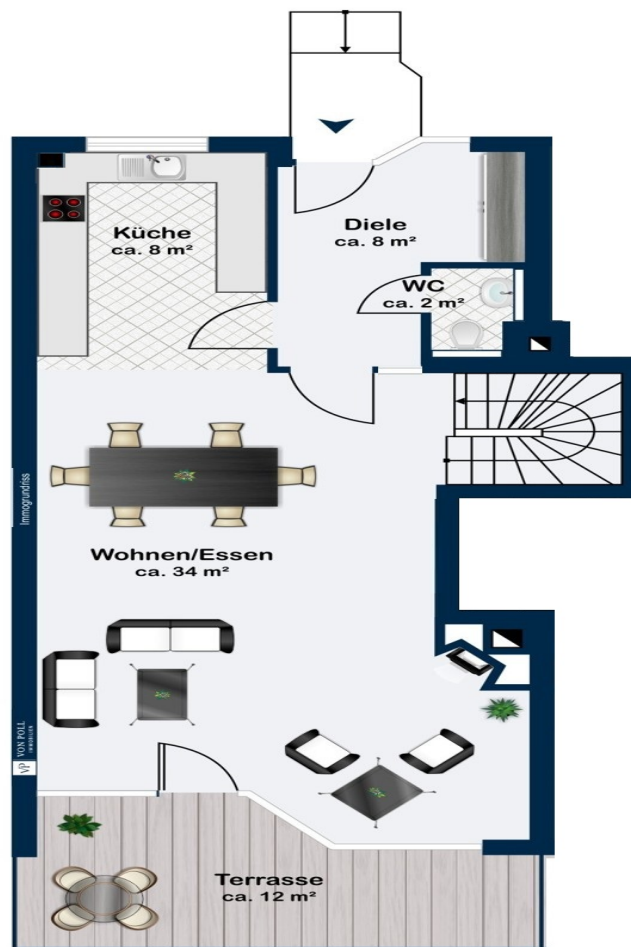
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

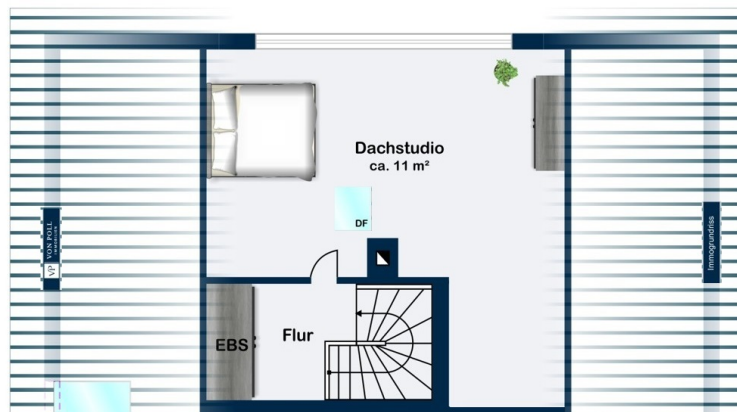
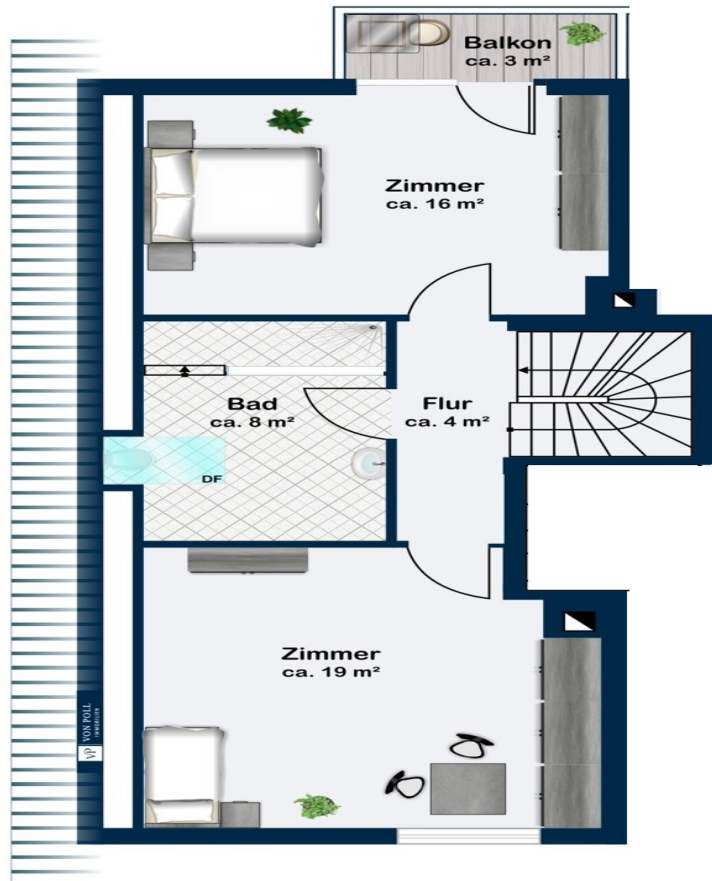
T.: 0800 - 333 33 09

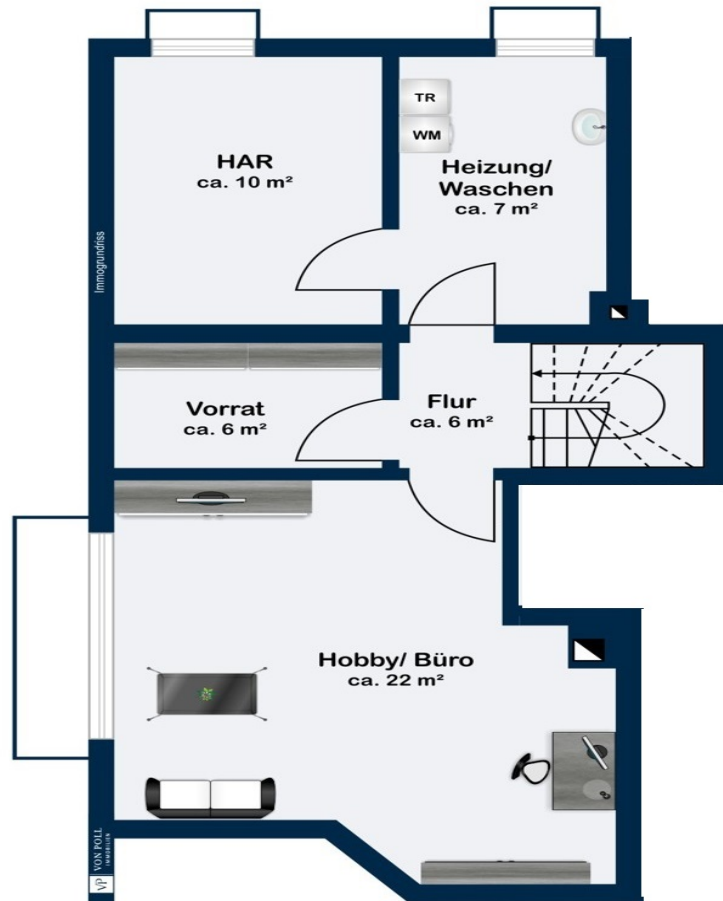
www.von-poll.com

Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

Una primera impresión

Herzlich Willkommen in Ihrem liebevoll modernisierten Zuhause in der beliebten Taunusstadt Usingen. Diese Doppelhaushälfte ist eine traumhafte Gelegenheit für Investoren und Selbstnutzer, die auf der Suche nach einem charmanten Wohnhaus in einer beliebten Lage sind. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde vor ca. 4-5 Jahren rundmodernisiert. Der Wohn- und Essbereich mit neuem Kamin sorgt für Entspannung und Gemütlichkeit. Der blickgeschützte Garten mit modernisierter Terrasse und hochwertigem WPC-Belag in Holzoptik ist ein besonderes Highlight dieser traumhaften Immobilie. Das Obergeschoss bietet Platz für zwei gemütliche Schlafzimmer sowie für ein großzügiges modernes Tageslichtbad mit wertiger Ausstattung. Das Dachgeschoss beherbergt ein sonniges Studio. Im Untergeschoss befindet sich ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum mit Tageslicht, der Platz für viele Möglichkeiten bietet. Die Gasheizung wurde 2016 erneuert. Zum Angebot gehört eine Garage und ein davor befindlicher Außenstellplatz. Diese traumhafte Doppelhaushälfte steht ab sofort zur Verfügung. Wenn Sie auf der Suche nach einem charmanten Eigenheim oder einer guten Kapitalanlage sind, bietet diese Immobilie alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen. Erleben Sie die einzigartige Möglichkeit, in einer der begehrtesten Gegenden von Usingen zu leben, die eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur bietet.

Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

Detalles de los servicios

- 2fach verglaste Holzfenster
- neuer Kamin
- modernisiertes Gäste-WC und Badezimmer
- großzügige und helle Zimmer
- erneuerte Laminat-, Vinyl- und PVC-Böden
- Fliesenboden im Wohnbereich
- blickgeschützter und schön angelegter Garten mit Terrasse
- große Gartenterrasse mit neuem WPC-Boden
- Balkon
- Sat-Anschluss + Kabel als Erszversorgung
- eine Garage und ein Außenstellplatz
- flexible Nutzungsmöglichkeiten (Kapitalanlage, Selbstnutzung)

Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 157.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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.

Número de propiedad: 24141031 - 61250 Usingen – Usingen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com