

Usingen / Eschbach – Eschbach

Naturnahes Wohnen im beliebten Eschbach: Haus mit 3 Einheiten, 2 Balkonen und 3 Stellplätzen

CODE DU BIEN: 24141021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 226 m² • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 313 m²

CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24141021
Surface habitable	ca. 226 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1990
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 83 m ²
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	135.30 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



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

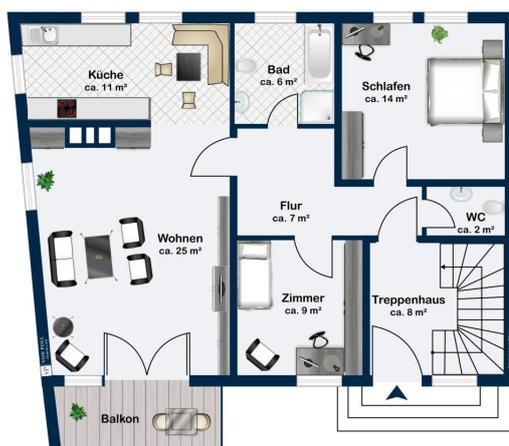
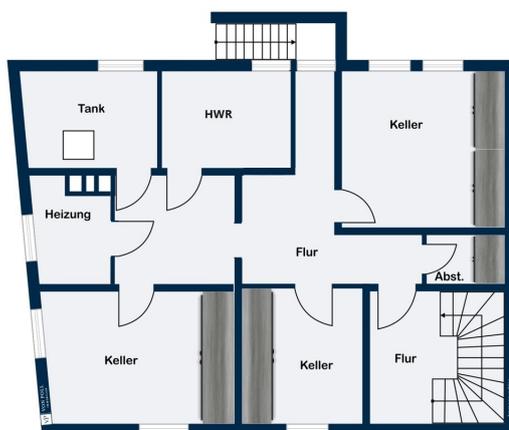
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

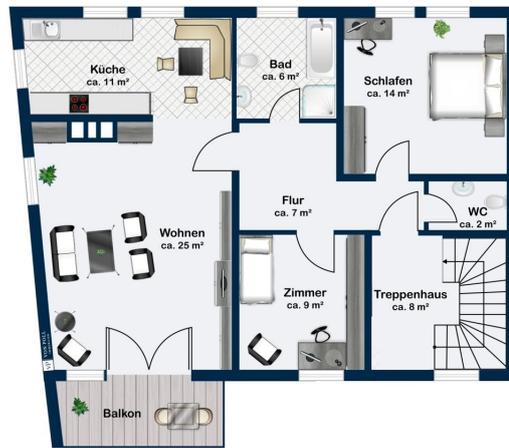
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Une première impression

In ruhiger Lage nahe am Feldrand von Eschbach befindet sich dieses gepflegte, massiv gebaute Haus mit drei Einheiten. Ideal geeignet für Kapitalanleger oder zur Eigennutzung mit teilweiser Fremdvermietung. Selbstbezug und Teilvermietung ermöglichen attraktive Finanzierungsmöglichkeiten! Die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und der Ortsteil Eschbach bietet mit Kindergarten, Grundschule, Spielplatz und diversen Sport- und Vereinsmöglichkeiten eine besonders kinderfreundliche Infrastruktur. Nicht nur die nahe gelegenen Eschbacher Klippen, auch die umliegende, idyllische Taunuslandschaft laden zu Freizeitaktivitäten und zum Entspannen in der Natur ein. Die Nachbarschaft ist sehr familienfreundlich. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 226 m² zuzüglich Vollunterkellerung. Mit insgesamt 7,5 Zimmern, 4,5 Schlafzimmern und 3 Badezimmern sind die Nutzungsmöglichkeiten vielfältig - als geräumiges Dreiparteienhaus zum komfortablen Wohnen mit mehreren Kindern, als Mehrgenerationenhaus oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. In dem Dreiparteienhaus ist aktuell die Wohnung im Dachgeschoss vermietet. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind frei. Die Raumaufteilung aller drei Einheiten ist optimal gestaltet und ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Zimmer. Die beiden Balkone im Erd- und Obergeschoss bieten eine angenehme Möglichkeit, Zeit im Freien zu genießen. Zum Grundstück gehören außerdem 3 Stellplätze. Verpassen Sie nicht die Chance, in diesem besonders bei Familien beliebten Ortsteil sesshaft zu werden und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Détails des commodités

- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- insgesamt 3 Bäder und 3 Gäste-WCs
- geflieste Böden
- 2 Balkone (Erd- und Obergeschoss)
- mit 3 Kellerräumen zusätzlicher Stauraum sowie Waschküche, Heizungskeller und Flur im Kellergeschoss
- 3 Stellplätze

CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Tout sur l'emplacement

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, 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. 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. Schule, Kindergarten, Metzgerei, Bäckerei und ein Hofladen sind fußläufig erreichbar. 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.

CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 135.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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.

CODE DU BIEN: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com