Usingen

Großzügiges Haus im Haus mit Fernblick, Dachterrasse, Kamin, EBK, Garage u.v.m.

Objektnummer: 25141012a

KAUFPREIS: 420.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 145 m² • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 176 m²

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25141012a
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	213.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.04.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

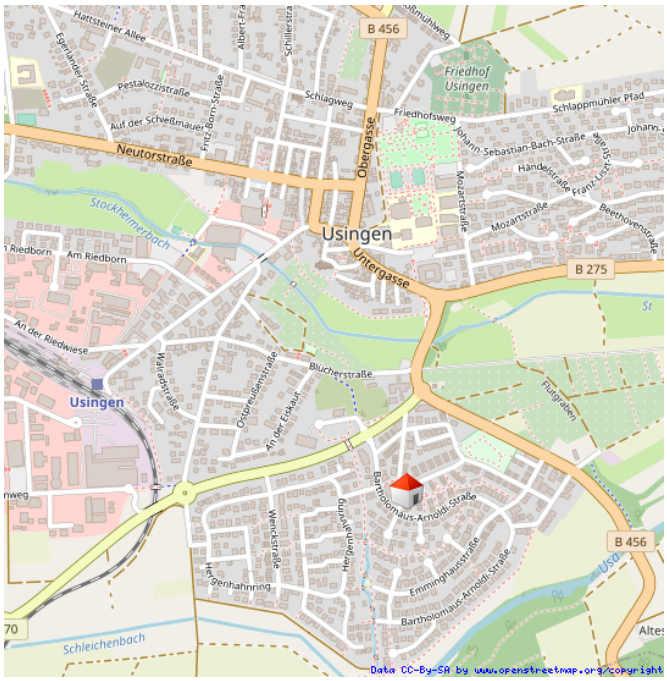
Die Immobilie

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

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

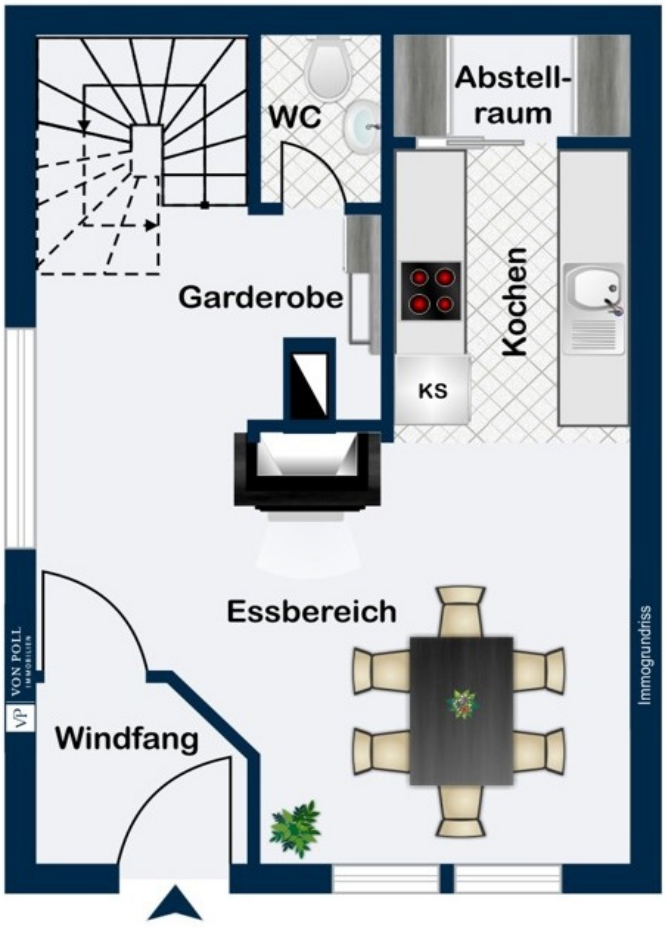
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

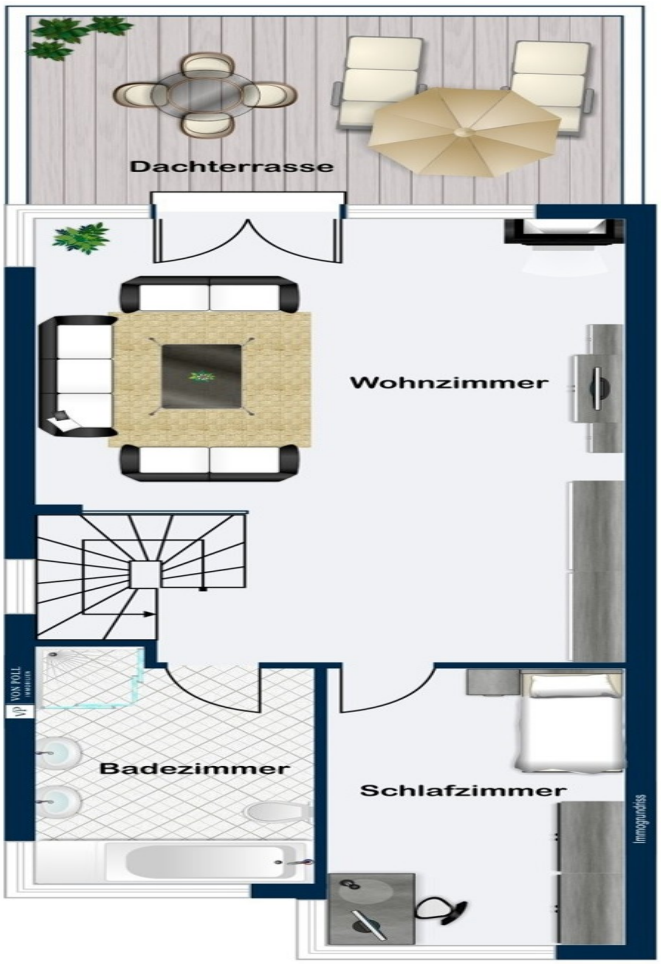
T.: 0800 - 333 33 09

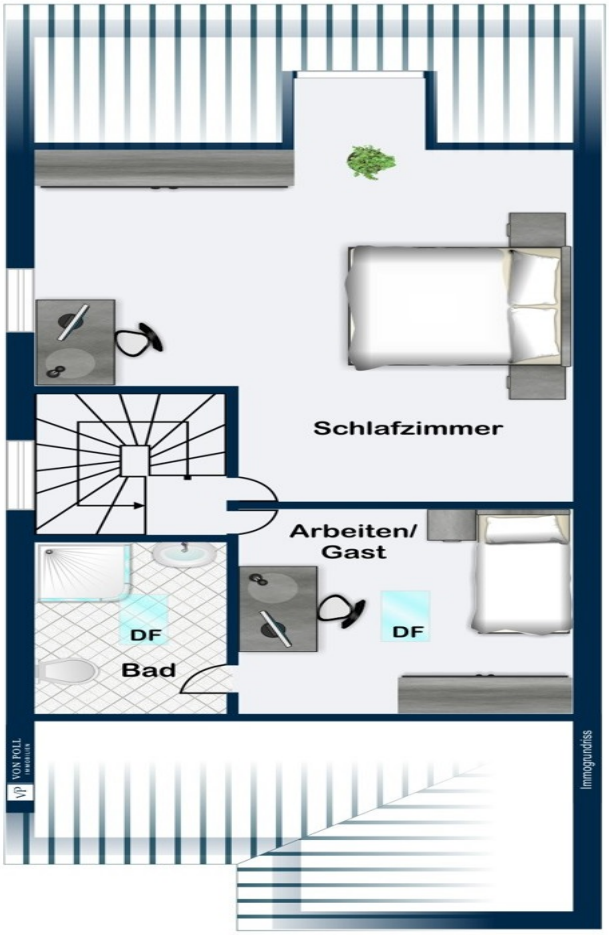
www.von-poll.com

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Grundrisse




Dachterrasse
Wohnzimmer
Badezimmer
Schlafzimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Ein erster Eindruck

Für alle, die etwas Besonderes suchen, bieten wir hier eine tolle Gelegenheit in Form dieser einzigartigen Haushälfte. Als Haus im Haus konzipiert, verteilen sich rund 145 m² Wohnfläche auf 3 Etagen mit eigenem Hauseingang, kleinem Vorgarten und großer Dachterrasse - Panoramablick inklusive! Die 1990 erbaute Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand ohne Investitionsstau und bietet großzügigen Wohnkomfort in einer familienfreundlichen Lage. Der offene helle Wohnbereich im 1. Obergeschoss überzeugt mit einem Kaminofen, der während der kühleren Monate für wohlige Wärme sorgt. Ein zusätzlicher Kamin im Essbereich schafft eine angenehme Atmosphäre für gesellige Abende. Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit einer stilvollen Glasrückwand und Marken-Elektrogeräten, bietet ausreichend Platz und Funktionalität und sieht darüber hinaus auch noch richtig gut aus. Das erste Obergeschoss beherbergt neben dem Wohnbereich auch das großzügige Elternschlafzimmer. Das angrenzende, helle Elternbad verfügt über zwei Waschtische mit geräumigen Einbauschränken, eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Highlight Im Dachgeschoss ist das über 20m² große, bis in den Giebel ausgebaute Studiozimmer mit schönem Fernblick. Ein weiteres Gäste-/Arbeitszimmer mit angrenzendem Duschbad komplettieren das Raumangebot. Alle Räume sind durchdacht geschnitten und ermöglichen ein komfortables Wohnen für eine kleine Familie oder ein Paar. Etwas ganz Besonderes ist die großzügige sonnige Dachterrasse, die mit wertigem WPC-Boden ausgestattet ist. Sie bietet einen schönen Fernblick bis auf den Usinger und Wehrheimer Wald und lädt mit Markise, Außenbeleuchtung sowie Wasser- und Elektroanschluss zum Verweilen ein. Auf über 20m² können Sie sich hier einen Dachgarten schaffen und entspannende Stunden im Freien verbringen. Die Sicherheit wird durch eine installierte Alarmanlage gewährleistet. Die Immobilie verfügt zudem über einen kleinen Vorgarten mit Sitzgelegenheit, eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz. Die Lage der Immobilie ist besonders für Familien mit einem Kind bzw mit Kinderwunsch hervorzuheben. In direkter Umgebung befinden sich eine Kita und ein großer Spielplatz, die für eine kinderfreundliche Umgebung sorgen. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind ebenfalls bequem erreichbar. Die Immobilie verfügt über eigene technische Versorgung, wird jedoch gemeinsam mit den benachbarten Häusern bzw. Haushälften in einer WEG-Gemeinschaft verwaltet. Die Grundstücksgröße ist als Miteigentumsanteil am großen Gemeinschaftsgrundstück zu sehen, bis auf den Vorgarten gehört hierzu keine klassische Gartenfläche. Ideal für Bewohner, die nicht viel Zeit für Gartenpflege aufbringen möchten, aber die Vorteile und Privatsphäre eines eigenen Hauses zu schätzen wissen. Zusammenfassend bietet diese außergewöhnliche Wohneinheit ein individuelles Wohnerlebnis, das durch durchdachte Raumaufteilung und

eine wertige Ausstattung besticht. Interessierte Käufer sind eingeladen, die Immobilie bei einer Besichtigung näher kennenzulernen. Ein solches Angebot in dieser Lage und Qualität ist eine seltene Gelegenheit. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser außergewöhnlichen Wohnmöglichkeit zu machen.

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Ausstattung und Details

- Kaminofen im Wohnbereich
- Kamin im Essbereich
- moderne Einbauküche mit Glasrückwand und qualitativen Elektrogeräten
- Elternbad im 1.OG mit zwei Waschtischen, großzügigen Einbauschränken mit integrierter Beleuchtung, Badewanne sowie separate Dusche
- Kinder- bzw Gäste-Duschbad im Dachgeschoss
- Alarmanlage
- blaue, 2-fach-isolierte Kunststoff-Sprossenfenster
- Dachterrasse mit Markise, WPC-Boden, Außenlicht, Wasser- und Elektroanschluss
- kleiner Vorgarten mit Sitzgelegenheit vor dem Hauseingang
- Garage
- Stellplatz

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 213.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 25141012a - 61250 Usingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com