Usingen

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

Property ID: 25141021a

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 93 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: 25141021a - 61250 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: 25141021a - 61250 Usingen

At a glance

Property ID	25141021a
Living Space	ca. 93 m²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	329.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	12.08.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	115.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

The property

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

The property

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

The property

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

The property

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

The property

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

The property

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

The property

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

The property

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

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

The property

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

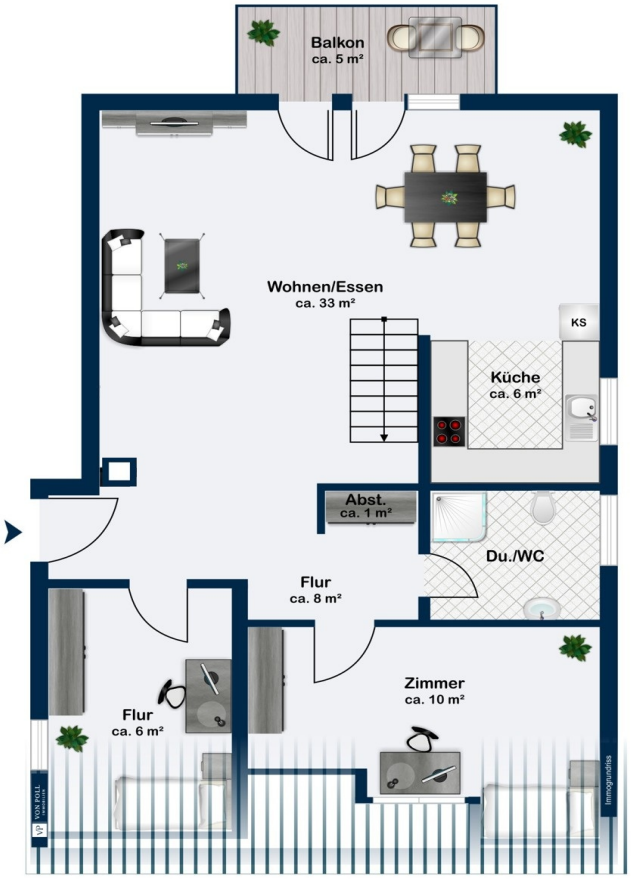
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

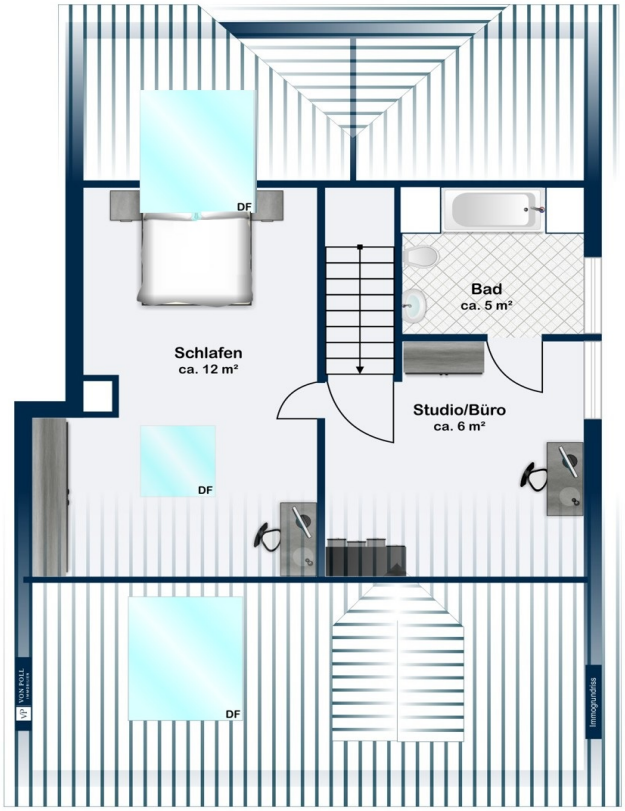
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

Property ID: 25141021a - 61250 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: 25141021a - 61250 Usingen

A first impression

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.

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

Details of amenities

- 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

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

All about the location

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.

Property ID: 25141021a - 61250 Usingen

Other information

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 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: 25141021a - 61250 Usingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com