Usingen

# Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Usingen: Helles Ambiente, Balkon, Stellplatz und tolle Aussicht

***VP azonosító: 25141023a***

**VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 87,21 m$^2$ • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25141023a |
| Hasznos lakótér | ca. 87,21 m² |
| Szobák | 3 |
| Hálószobák | 2 |
| FÜRDOSZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1993 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 1 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|---|---|
| Vételár | 249.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Erkély |

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 23.01.2029 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 101.70 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1993 |

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# Az ingatlan

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

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

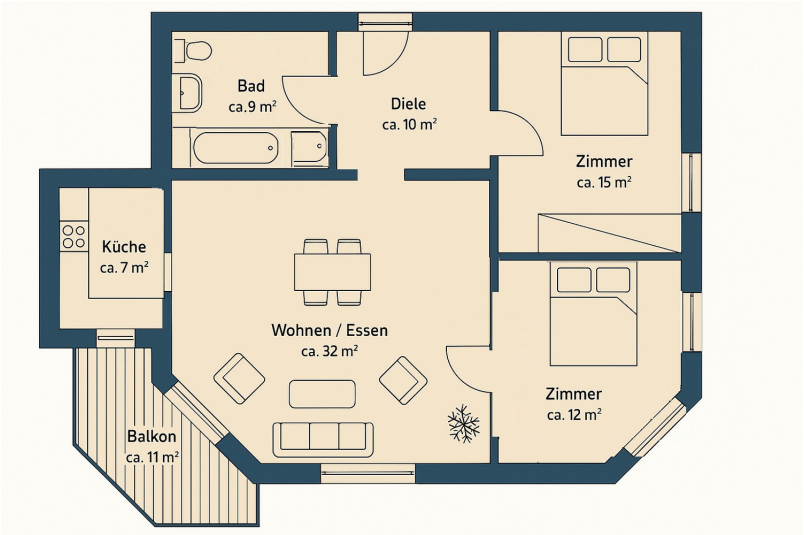
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# Alaprajzok




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# Az elso benyomás

Herzlich willkommen in dieser charmanten 3-Zimmerwohnung, die sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Usingen befindet. Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und die tolle Blicklage.
Das geräumige Wohn-Esszimmer lädt zum Wohlfühlen ein und bietet direkten Zugang zu einem sonnigen Balkon mit beeindruckendem Panoramablick – perfekt für entspannte Stunden im Freien.
Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Eine Küche können Sie ganz individuell nach Ihren Wünschen ergänzen.
Die Wohnung bietet viel Raum für individuelle Renovierungen, sodass Sie Ihr neues Refugium ganz nach Ihrem Geschmack gestalten können.
Mit Wohn- Essbereich und zwei weiteren Zimmern eignet sich diese Immobilie ideal für Paare, Einsteiger in die Immobilienwelt oder als attraktive Kapitalanlage.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der Stellplatz direkt neben dem Haus, der das tägliche Leben noch komfortabler macht. Treppenreinigung und Schneeräumung werden von einem Hausmeister übernommen. Ein separat nutzbarer Keller und eine gemeinschaftliche Waschküche runden das Angebot ab.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine schöne Immobilie in einer begehrten Lage zu erwerben!
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# Részletes felszereltség

- Hochparterre
- 2-fach verglaste Kunstofffenster
- geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Sonnenbalkon mit Panoramablick
- Bad mit Wanne und Dusche
- Stellplatz neben dem Haus
- separater Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche
- 9-Parteien im Haus

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
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.

**VP azonosító: 25141023a - 61250 Usingen**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com