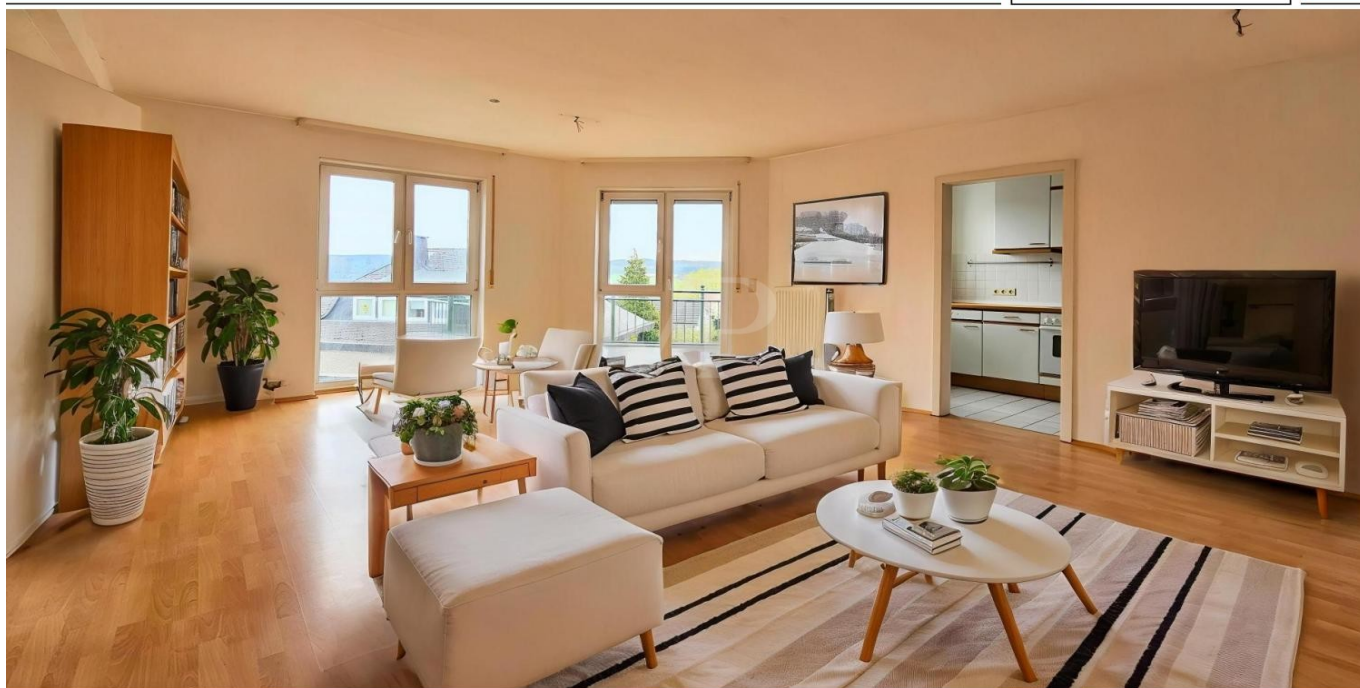


Usingen

Lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung in beliebter Lage von Usingen mit Balkon, tollem Blick und Stpl.

CODE DU BIEN: 25141023



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,21 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25141023 - 61250 Usingen

- 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: 25141023 - 61250 Usingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141023
Surface habitable	ca. 87,21 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	279.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25141023 - 61250 Usingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.01.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	101.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25141023 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141023 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141023 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141023 - 61250 Usingen

La propriété

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



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

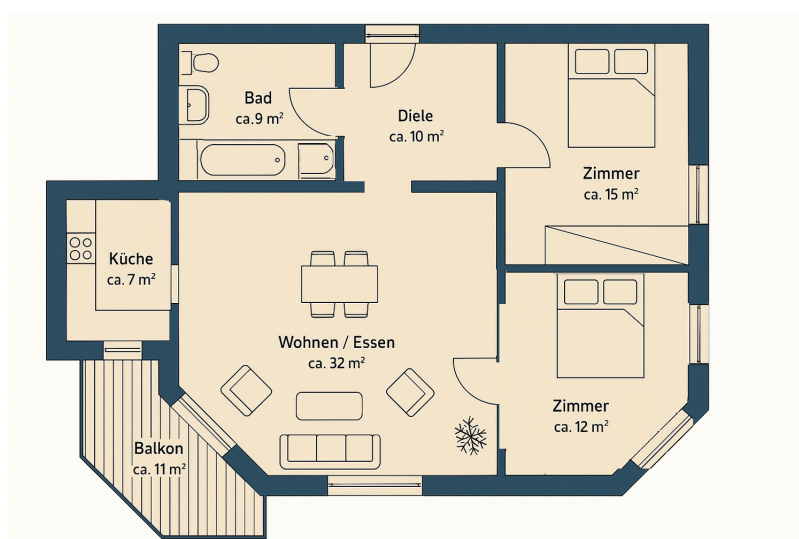
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141023 - 61250 Usingen

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: 25141023 - 61250 Usingen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25141023 - 61250 Usingen

Détails des commodités

- Hochparterre
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- 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

CODE DU BIEN: 25141023 - 61250 Usingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25141023 - 61250 Usingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25141023 - 61250 Usingen

Contact

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

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com