

Usingen

## 2-Zi.-Wohnung mit EBK, Tiefgaragenstellplatz & Loggia – solide Kapitalanlage in guter Lage

Número de propiedad: 25141039



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 129.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 42 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25141039	Precio de compra	129.000 EUR
Superficie habitable	ca. 42 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Modernización / Rehabilitación	2025
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1993	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo	Características	Balcón

Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	200.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.02.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## La propiedad



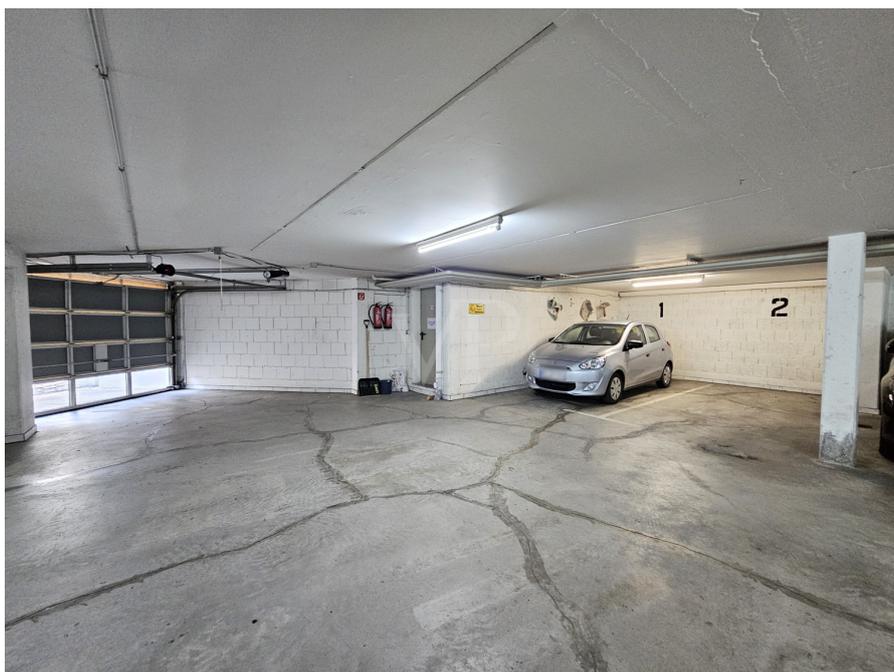
Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com)

VP 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.

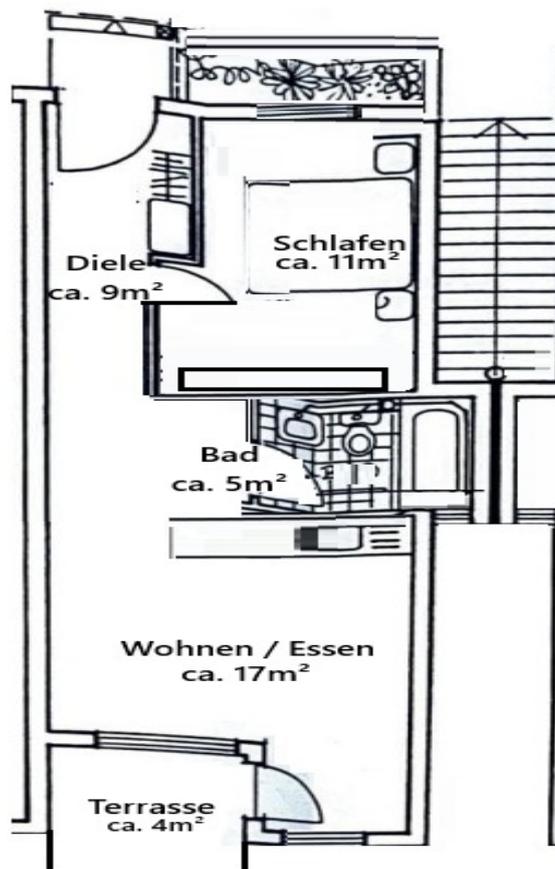
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## Una primera impresión

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine beliebte und ruhige Wohnlage. Sie eignet sich ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristig rentable Kapitalanlage.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse – ein geschützter Rückzugsort. Die integrierte Küchenzeile ist funktional und bietet Raum für individuelle Gestaltung.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und schafft mit seinem Zuschnitt ein wohnliches Ambiente für persönliche Rückzugszeiten. Ein Tageslichtbad mit Wanne ergänzen den funktionalen Grundriss.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein separater Kellerraum sind im Angebot enthalten. Die gute Anbindung, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und ein gepflegtes Wohnumfeld unterstreichen den attraktiven Standort dieser Immobilie..

Ob zur Selbstnutzung oder als nachhaltige Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine solide Grundlage mit Potenzial in gefragter Lage.

Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## Detalles de los servicios

- Erdgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Fliesen- und Laminatböden
- lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Küchenzeile mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Duschwanne
- Tiefgaragenstellplatz
- separater Kellerraum

**Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen**

## Todo sobre la ubicación

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. 20 Minuten) und Frankfurt (ca. 44 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.

Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 200.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
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.

Número de propiedad: 25141039 - 61250 Usingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carola Öhl

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)