Usingen – Kransberg

Ruhige Idylle mit großem Garten: Neuwertiges A+-Haus mit exklusiver EBK, Garage und Stellplätzen!

VP azonosító: 25141010a

VÉTELÁR: 799.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 167 m^2 • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 909 m^2

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Áttekintés

VP azonosító	25141010a
Hasznos lakótér	ca. 167 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2020
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	799.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	El?re gyártott alkatrészek
Hasznos terület	ca. 29 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	H?szivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.01.2031
Energiaforrás	H?szivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	7.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

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

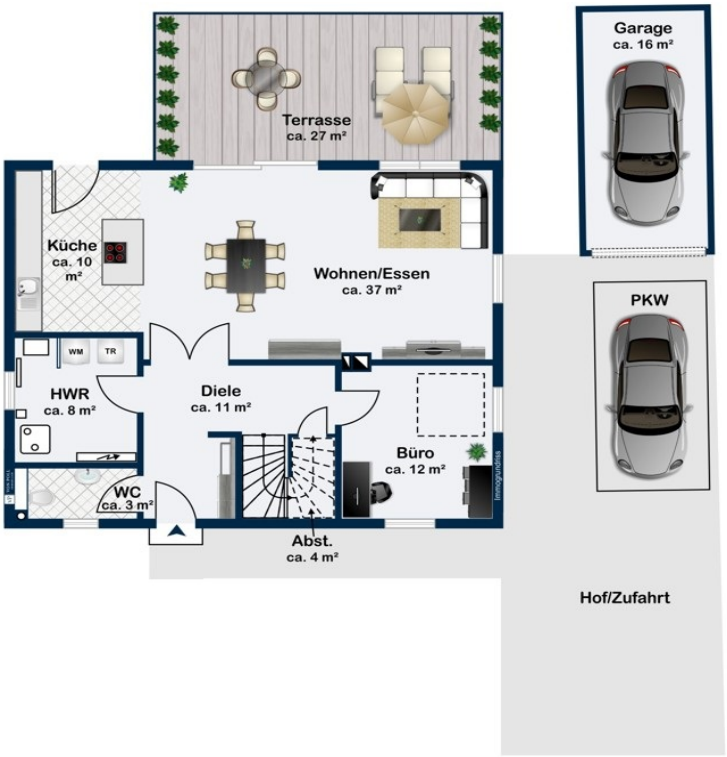
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

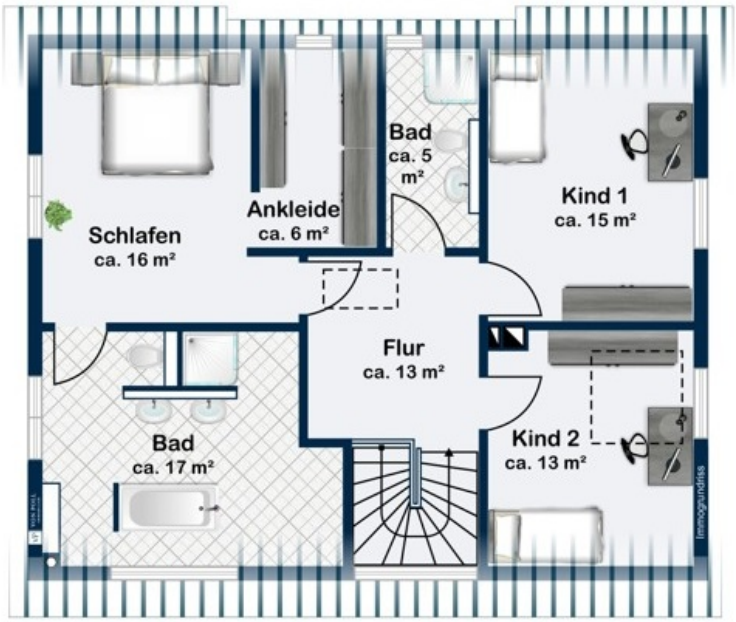
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Az els? benyomás

Entdecken Sie ein beeindruckendes Einfamilienhaus in Usingen, das durch seinen neuwertigen Zustand und eine erstklassige Ausstattung besticht. Mit einem herausragenden Energiestandard von A+ bietet dieses Zuhause moderne Annehmlichkeiten und höchste Energieeffizienz. Dieses ansprechende Zuhause vereint modernen Luxus mit der Schönheit der Natur. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen ein und bietet einen malerischen Blick ins Grüne, während die ruhige Lage eine Oase der Erholung schafft. Im Inneren erwartet Sie eine exquisite Nolte-Einbauküche, die durch besondere Details überzeugt. Die eleganten Badezimmer, darunter zwei Tageslichtbäder und ein Gäste-WC, sind harmonisch gestaltet und bieten einen hohen Wohnkomfort. Die geschmackvollen Fußbodenbeläge und die durchdachte Raumaufteilung schaffen eine Atmosphäre von modernem Design und Funktionalität. Der Masterbereich mit Ankleide und einem großzügigen Bad mit freistehender Badewanne sowie bodentiefer Dusche ist ein echtes Highlight. Hier finden Sie auch Platz für den Einbau einer Infrarotkabine. Die durchdachte Architektur des Hauses eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, darunter die Option, einen Aufzug zu integrieren – ideal für alle Lebensphasen. Die geräumigen Zimmer sind perfekt für Familien und bieten viel Platz für individuelle Gestaltung. Technologisch setzt dieses Haus Maßstäbe: Eine Photovoltaikanlage, ein Solar-Batteriespeicher und ein Smart-Meter sorgen für eine nachhaltige Energieversorgung. Die Doppel-Wärmepumpe sorgt für ein angenehmes Raumklima, egal ob Sie heizen oder kühlen möchten, und liefert frische Luft für ein gesundes Wohnumfeld. Genießen Sie den Blick durch die bodentiefen Fenster auf die zum Großteil bereits fertig angelegte Außenanlage mit Natursteinmauer, großer Rasenfläche sowie großer Terrasse mit stimmungsvoller Beleuchtung. Dank der Überdachung ist die Terrasse nahezu ganzjährig nutzbar. Die ruhige Umgebung bietet dennoch eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel, die Sie in wenigen Minuten mit dem Auto erreichen können. Diese Immobilie ist eine hervorragende Wahl für Paare oder Familien, die ein stilvolles und energieeffizientes Zuhause suchen. Sie kann nach Vereinbarung bezogen werden. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem außergewöhnlichen Angebot zu überzeugen!

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Részletes felszereltség

- KFW 40+ Haus in Fertigbauweise
- Doppel-Wärmepumpe für Heizen, Lüften, Kühlen, Luftreinigung, Warmwasser inkl. Wohnraum-/Be sowie Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und Pollenfilter
- Vorrichtung für Entkalkungsanlage
- aktiver Glasfaseranschluss
- 3-fach verglaste Kunststoffenster
- Photovoltaikanlage mit ca. 5,77 kWp, Solar Batteriespeicher und Smart-Meter
- Smart Home Basis Paket zur Steuerung von Rollläden und Beleuchtung
- hochwertige Bad Armaturen
- Einbauküche Nolte
- Masterbad mit freistehender Badewanne und bodentiefer Dusche
- Installation eines Aufzugs möglich durch einen Wechsel in der Bürodecke
- Kamin, Außenanlagen mit Natursteinmauer und L-Steinen, Schreinerarbeiten wie Einbauschrank und Garderobe in 2021
- Terrassenüberdachung mit Beleuchtung in 2022
- Außenanlage, Pflasterung in 2023
- Gartenhütte in 2025 fertiggestellt
- Treppenabgang zum Garten 2025 fertiggestellt
- große Terrasse
- Garage mit elektrischem Tor

VP azonosító: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Minden a helyszínr?l

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: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 7.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25141010a - 61250 Usingen – Kransberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com