

Usingen

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

CODICE OGGETTO: 25141039



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

PREZZO D'ACQUISTO: 129.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 42 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                                    |                                                                           |
|---------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25141039                 | Prezzo d'acquisto                  | 129.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 42 m <sup>2</sup>    | Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Vani                | 2                        | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 1                        | Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Bagni               | 1                        | Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Anno di costruzione | 1993                     | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato | Caratteristiche                    | Balcone                                                                   |

CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen

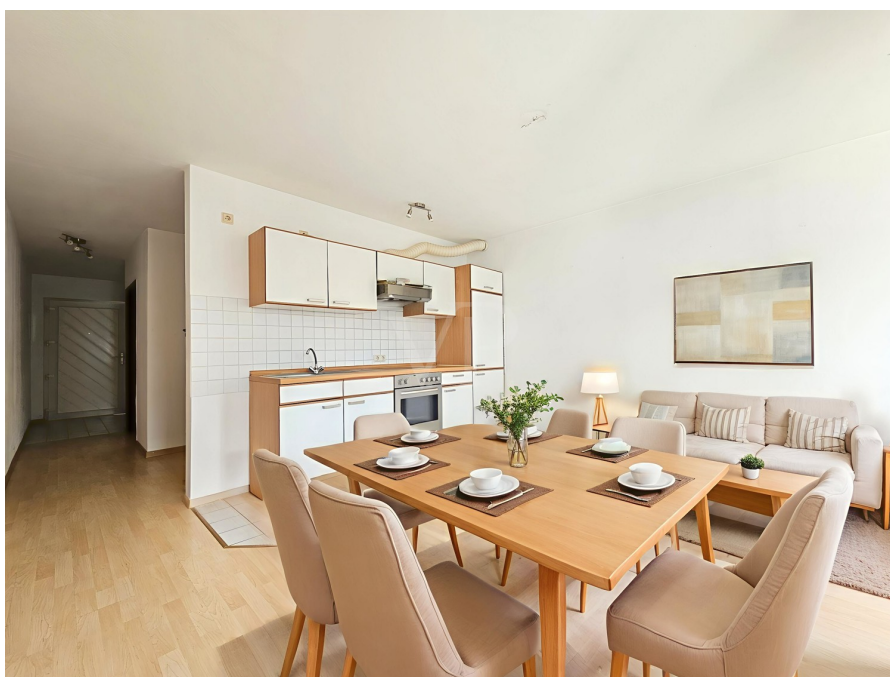
## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.02.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 200.30 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1992                |

CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen

## La proprietà





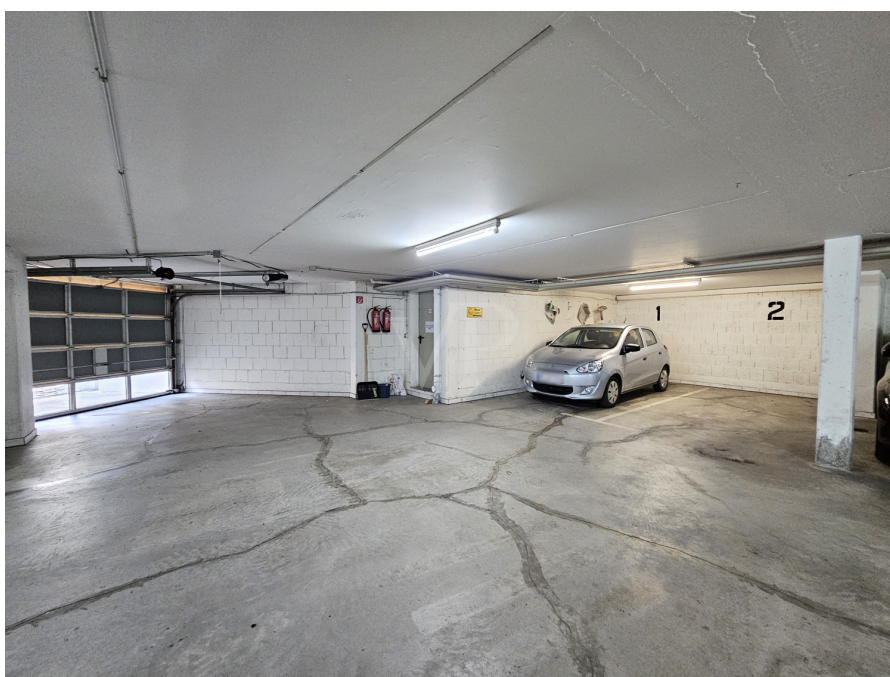
CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen

## La proprietà

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](http://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.

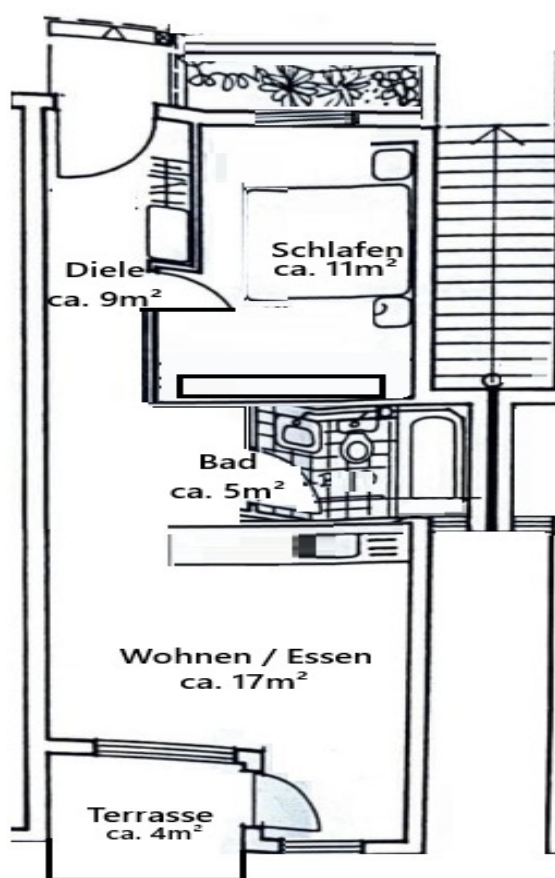
**Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)  
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | [neu-anspach@von-poll.com](mailto:neu-anspach@von-poll.com)

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

CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25141039 - 61250 Usingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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