

Usingen

# Wunderschön renovierte 3-Zimmer-Whg mit hochwertiger Einbauküche, großem Balkon und 2 Tiefgaragenpl.

CODE DU BIEN: 23141052b



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

PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 23141052b - 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: 23141052b - 61250 Usingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23141052b
Surface habitable	ca. 88 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1992
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	289.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23141052b - 61250 Usingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	130.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23141052b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23141052b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23141052b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23141052b - 61250 Usingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 23141052b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23141052b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23141052b - 61250 Usingen

## La propriété

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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

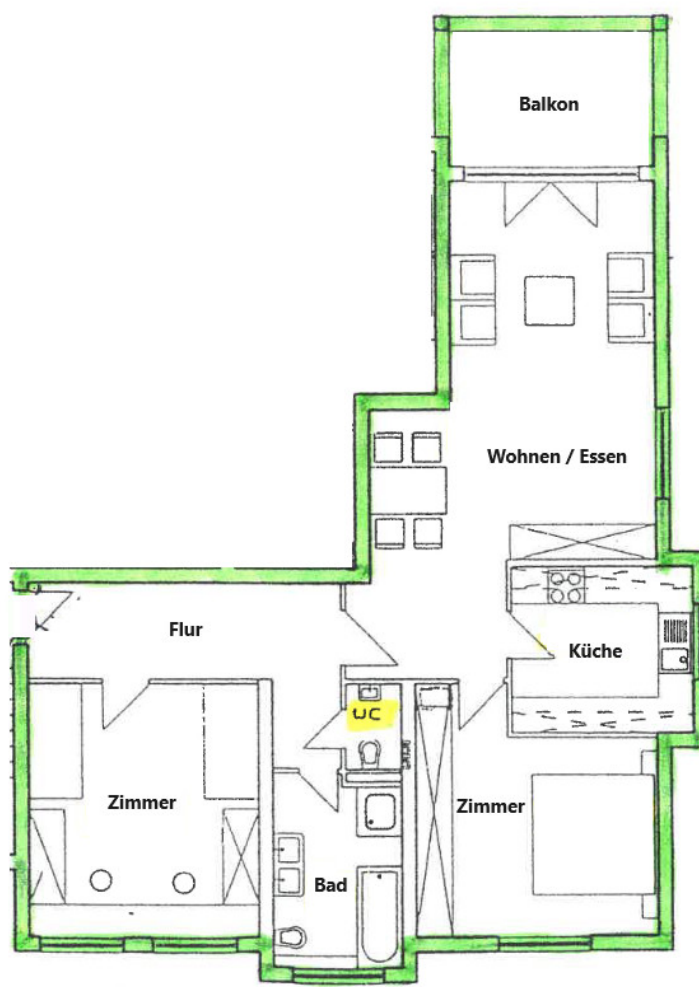
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 23141052b - 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: 23141052b - 61250 Usingen

## Une première impression

Hell und großzügig geschnitten präsentiert sich diese ca. 88m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 9-Parteien-Hauses im Zentrum von Usingen. Die Lage ist einfach perfekt, denn die Infrastruktur von Usingen mit Einkaufsmöglichkeiten sowie dem Bahnhof sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Stilvoller Charme mit Wohlfühlgarantie erwartet Sie: Die moderne Ausstattung, der offene helle Wohnbereich sowie eine rundum gelungene Raumaufteilung charakterisieren diese 3-Zimmer-Wohnung. Der offene, helle Wohn-Essbereich überzeugt mit neuem hochwertigen Laminatboden, einer großen Fensterfront und Zugang zum überdachten Südbalkon und bietet ausreichend Platz. In der geräumigen Einbauküche mit hellen Küchenfronten und stimmigem Laminatboden lässt es sich mit Freude kochen. Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, einen eigenen Kellerraum sowie durch einen gemeinschaftlich genutzten Waschkeller und einen Fahrradraum. Diese charmante Wohnung verbindet modernen Komfort, behagliches Wohnen und geschmackvollen Chic mit einer sehr beliebten Lage und eignet sich somit optimal für Singles, Paare, Familien mit einem Kind sowie für Kapitalanleger. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 23141052b - 61250 Usingen

## Détails des commodités

- moderne, helle Küche
- geräumige Diele mit Platz für Schuh- und Garderobenschränke
- Fliesen in Küche, Flur, Bad und Gäste-WC
- Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen
- modernes Tageslichtbad und separates WC
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden
- Südbalkon
- gemauerter Kellerraum
- Gemeinschafts-Waschkeller
- Fahrradraum
- 2 Tiefgaragenstellplätze

**CODE DU BIEN: 23141052b - 61250 Usingen**

## Tout sur l'emplacement

Usingen befindet sich inmitten der wunderschönen Natur des Hochtaunus. Die Region wird zu allen Jahreszeiten auf der Suche nach Erholung und Ruhe frequentiert. SIE haben nun 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. Ebenso sind sämtliche Schulformen und Kindergärten vorzufinden. Durch die Nähe zu Bad Homburg, Bad Nauheim und Frankfurt am Main bieten sich hervorragende Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Für Sportler und Naturliebhaber ist Usingen ebenso das ideale Domizil wie für Workaholics, die am Wochenende die Ruhe und Natur genießen möchten. Die Lage dieser Immobilie zeichnet sich 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: 23141052b - 61250 Usingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 130.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23141052b - 61250 Usingen

## Contact

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

Carola Öhl

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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