

Usingen / Michelbach – Michelbach

# Naturparadies direkt am Feldrand mit tollem Blick: Massives EFH mit großem Garten und Potential

**CODICE OGGETTO: 24141011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 947 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach**

- 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: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24141011
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	135.38 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.09.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		



CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

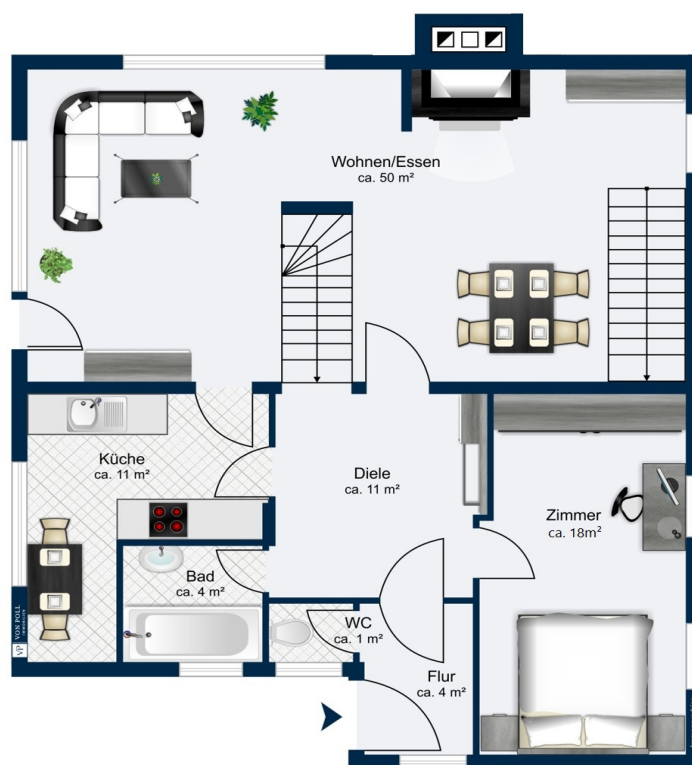
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

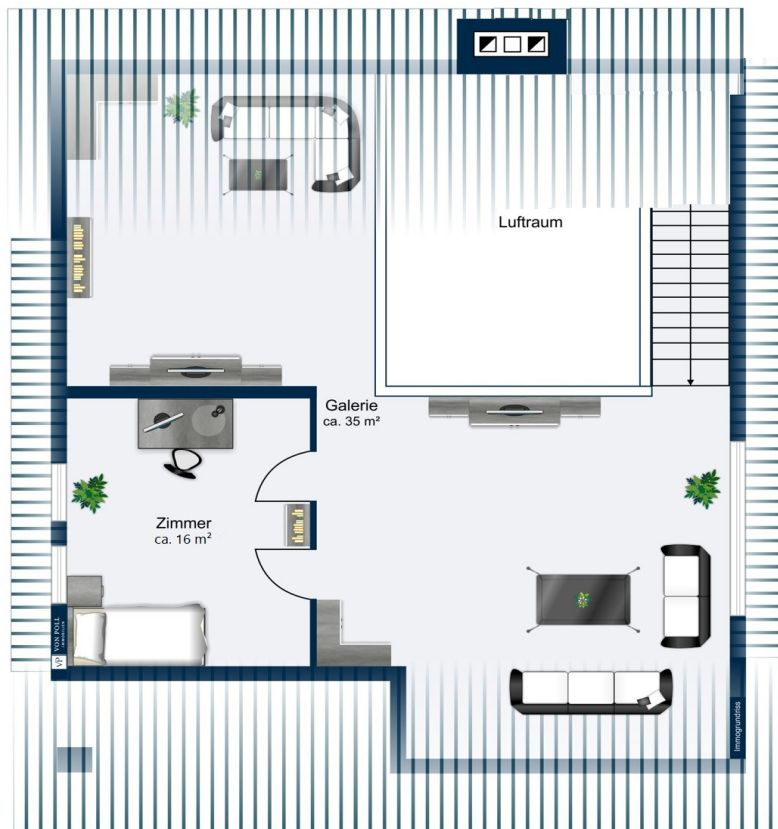
T.: 0800 - 333 33 09

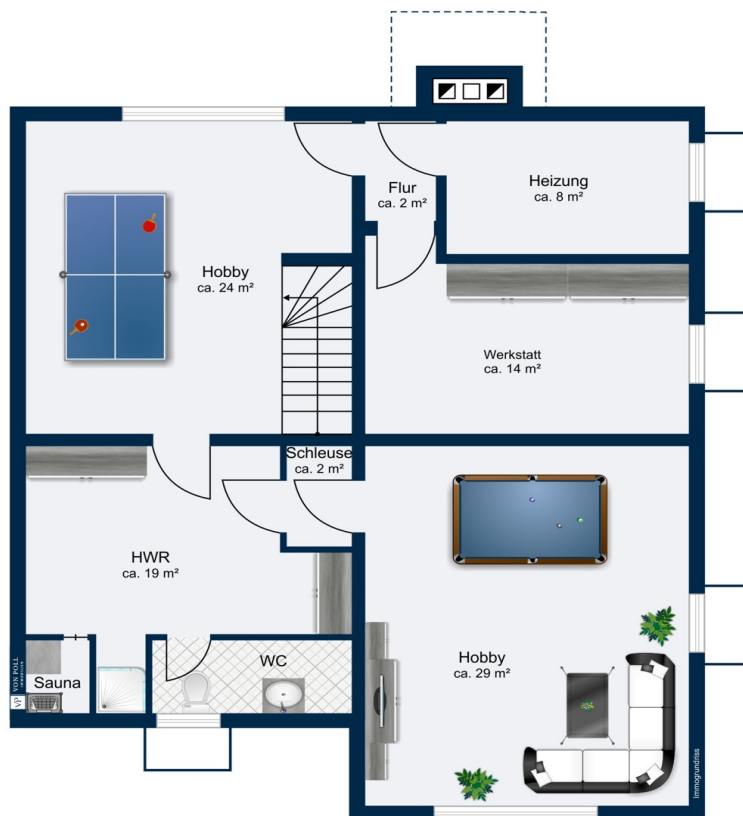
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## 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: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem privaten Rückzugsort am Rande eines Usinger-Ortsteils. Diese idyllische Immobilie bietet Naturverbundenen und Gartenliebhabern ein einzigartiges Refugium, eingebettet in die Ruhe von Feld und Wald. Entdecken Sie Ihr persönliches Stück Paradies, abseits der Hektik des Alltags, aufgrund dieser besonderen Lage ideal auch als Ferien- oder Wochenendhaus geeignet! Das massiv gebaute Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von rund 145 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 947 m<sup>2</sup>. Die Immobilie mit flexibel gestaltbarem Grundriss verfügt derzeit über 4 Zimmer, darunter eine große Galerie, 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, sowie eine Terrasse und mehrere Räume im Untergeschoss. Dazu gehören zwei große Hobbyräume und ein Saunabereich mit Dusche. Die großzügige Galerie im Obergeschoss bietet einen tollen Fernblick und ist flexibel nutzbar - vom Kinderspielbereich oder Home-Office bis hin zum Heimkino. Im Jahr 2014 wurde das Süddach verschiefert und 2011 wurden teilweise 2-fach verglaste Kunststofffenster eingebaut. Die Ausstattung des Hauses wird in den Wohnbereichen von Holz dominiert und strahlt somit eine besondere Gemütlichkeit aus. Im Wohn-Essbereich sorgt der große Kachelofen als besonderer Blickfang für eine behagliche Atmosphäre an kalten Tagen. Große Panoramafenster erlauben den erholsamen Blick ins Grüne. Rehe vor dem Gartenzaun sind keine Seltenheit. Vom Wohn-Essbereich gelangt man direkt in den Garten, der mit einem tollen Blick zum Feld und dem nahen Waldrand überzeugt. Das gesamte Grundstück bietet sehr viel Privatsphäre und ist von Außen nahezu nicht einsehbar. Die Lage des Hauses bietet einen schönen Panoramablick in die grüne Umgebung. Durch die Nähe zum Wald können Naturfreunde hier die Ruhe und die Natur genießen, aber auch Kinder und vierbeinige Freunde werden sich hier wohl fühlen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule sind innerhalb von 5 Autominuten erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit Potenzial, die darauf wartet, durch einige Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen zu Ihrem ganz persönlichen Kleinod verwandelt zu werden. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um sich Ihren Traum von einem exklusiven Rückzugsort in der Nähe der Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main zu erfüllen. Eine solche Rarität findet man nur sehr selten, nutzen Sie daher die Chance auf eine Besichtigung und kontaktieren Sie uns.

**CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach**

## Dettagli dei servizi

- teilweise 2-fach verglaste Kunststofffenster und teilweise 2-fach verglaste Holzfenster
- 2 Bäder und ein Gäste-WC
- große Galerie mit Ausbaupotential im Obergeschoss
- Kachelofen im Wohn-Essbereich
- direkter Zugang zum Garten aus dem Wohn-Essbereich
- uneinsehbare Südterrasse direkt am Haus
- schöner Garten hinter dem Haus
- Panoramablick zum Waldrand
- Sauna im Kellergeschoss (Liegebänke müssen noch ergänzt werden)
- zwei weitere, flexibel nutzbare Hobbyräume im Kellergeschoss
- Garage und ein weiterer Stellplatz
- Werkstatt im Kellergeschoss
- Gartenhütte



**CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach**

## 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 135.38 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

**CODICE OGGETTO: 24141011 - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach**

## Partner di contatto

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

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)