

Usingen

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

Property ID: 25141039



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 129.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 42 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

At a glance

Property ID	25141039
Living Space	ca. 42 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	129.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

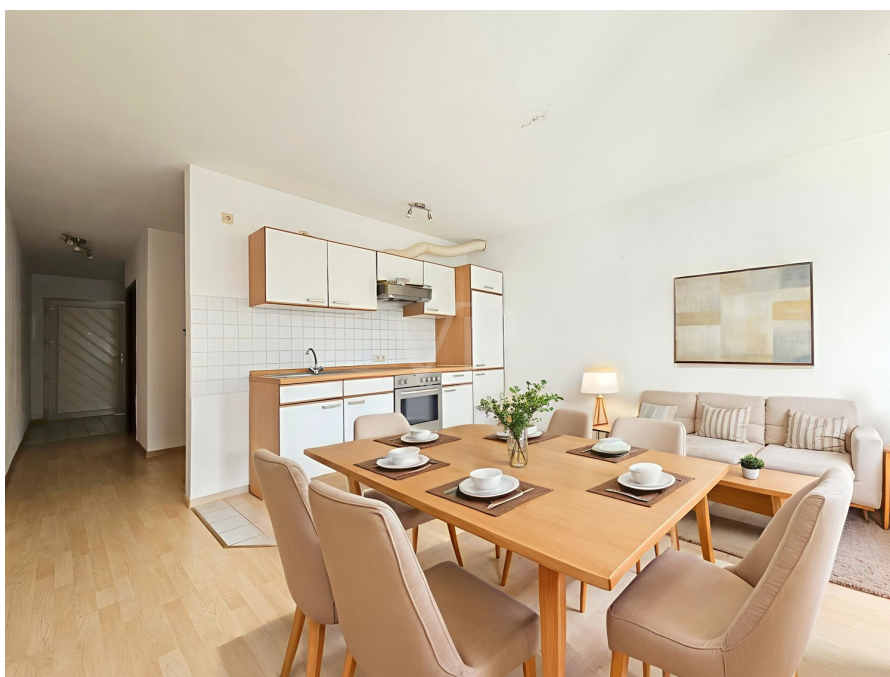
Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	200.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.02.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

The property

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



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

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

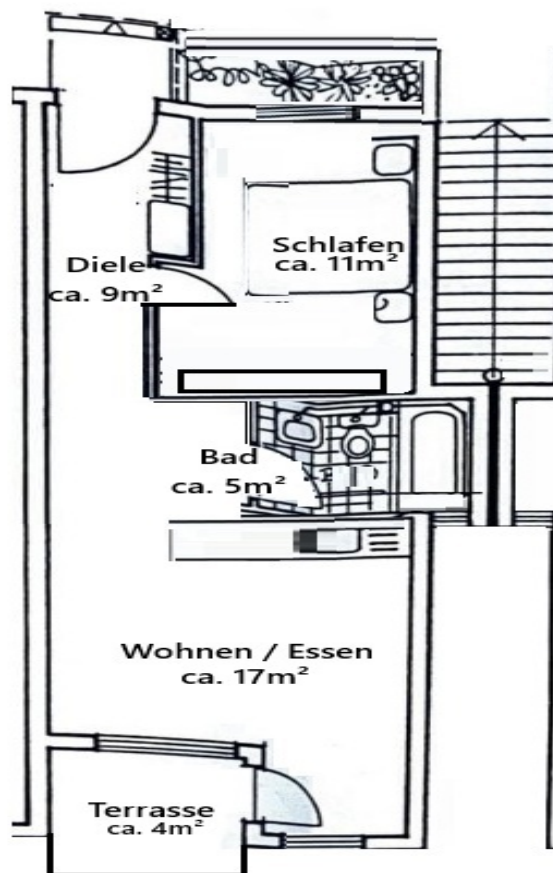
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

A first impression

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.

Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

Details of amenities

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

Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

All about the location

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.

Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 200.30 kwh/(m²*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.

Property ID: 25141039 - 61250 Usingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com