

Usingen

Direkt am Waldrand: 2,5- Zi- Dachgeschosswohnung mit großer Loggia in beliebter Lage von Usingen

????????? ??????????: 25141047



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.045 EUR • ??????????: ca. 95 m² • ??????????: 2.5

??????? ????????: 25141047 - 61250 Usingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25141047 - 61250 Usingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25141047
??????????	ca. 95 m ²
????????	2.5
?????????? ??	1.5
????????	
????????	1
???? ???????????	1990

???? ?????????	1.045 EUR
??????????	250 EUR
????????	
????????	??????
????????????	
??????	??????????????
	????????, ?????????

??????? ?????????: 25141047 - 61250 Usingen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ????????????	164.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	19.07.2035	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1990

??????? ???????? : 25141047 - 61250 Usingen

?? ????????



???????? ???????? : 25141047 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141047 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141047 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141047 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141047 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141047 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141047 - 61250 Usingen

?? ????????



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

??????? ???????? : 25141047 - 61250 Usingen

?? ????????



Ihre Immobilienspezialisten

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

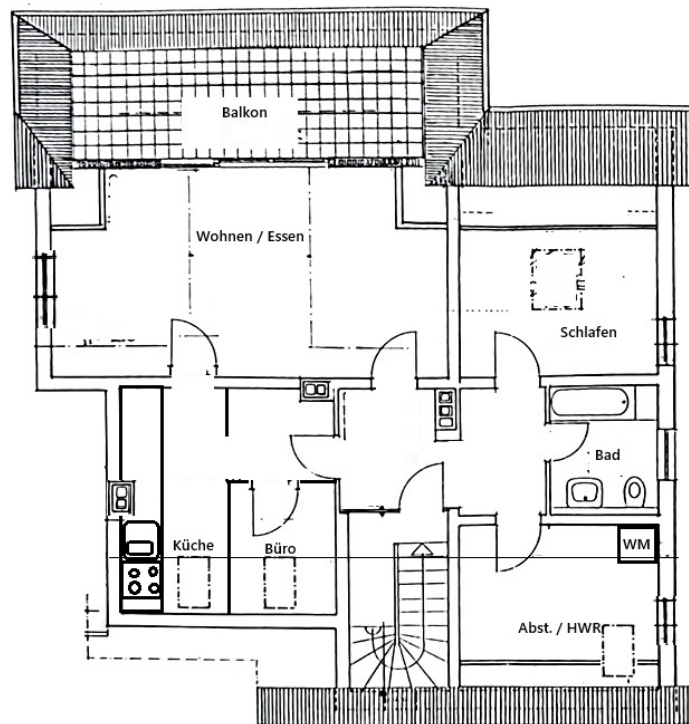
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

??????? ???????: 25141047 - 61250 Usingen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25141047 - 61250 Usingen

??? ?????? ?????????

In beliebter und naturnaher Lage von Usingen präsentiert sich diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in einem ruhigen Dreiparteienhaus. Das absolute Highlight ist die großzügige Loggia, von der aus Sie einen herrlichen Blick auf Feld und Wald genießen können – nur wenige Schritte entfernt fließt die idyllische Usa, die dem Wohngefühl eine besondere Note verleiht.

Die Wohnung überzeugt mit einem großzügigen, hell gefliesten Wohn- und Essbereich, der viel Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Eine gepflegte Einbauküche ist bereits vorhanden und erleichtert den Einzug.

Diese Wohnung vereint Ruhe, Natur und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für ein Single oder ein Paar, die naturnah leben und dennoch nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten.

Ein eigener Stellplatz ist nicht vorhanden, doch direkt an der Straße gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten. Für gesellige Stunden im Freien steht Ihnen nach Absprache ein Teil des Gartens zum Grillen zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ?????????: 25141047 - 61250 Usingen

???????????????? ???? ??????????

- Einbauküche mit E-Geräten (teils erneuert)
- 2fach verglaste Kunststofffenster
- teils erneuerte Dachflächenfenster
- Heizkörper und Fußbodenheizung
- große Loggia mit Blick in die Natur
- Fliesenboden
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Tageslichtbad mit Wanne
- nach Absprach ist die Gartennutzung zum Grillen möglich
- Dachboden darf als Abstellfläche genutzt werden

??????? ?????????: 25141047 - 61250 Usingen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25141047 - 61250 Usingen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 164.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ?????????: 25141047 - 61250 Usingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carola Öhl

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com