

Usingen

2-Zi.-Wohnung mit EBK, Stellplatz & Balkon mit tollem Blick - solide Kapitalanlage in zentraler Lage

????????? ??????????: 25141048



www.von-poll.com

???? ??????: 165.000 EUR • ??????????: ca. 48,5 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 25141048 - 61250 Usingen

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

???????? ??????????: 25141048 - 61250 Usingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25141048	????? ???????	165.000 EUR
????????????	ca. 48,5 m ²	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,21 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
??????????	2000	????? ??????????????	2022
????? ?????????????	1 x ????????????	?????????	???????
?????? ?????????????	?????? ?????????????	?????????????	
		????????????????????	ca. 5 m ²
		??????	
		???????	?????????????????
			?????????, ??????????

??????? ?????????: 25141048 - 61250 Usingen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????????????	???????? ????????????? ?????????????	112.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.02.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2000

??????? ???????? : 25141048 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141048 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141048 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141048 - 61250 Usingen

?? ????????

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

www.von-poll.com

??????? ???????? : 25141048 - 61250 Usingen

?? ????????



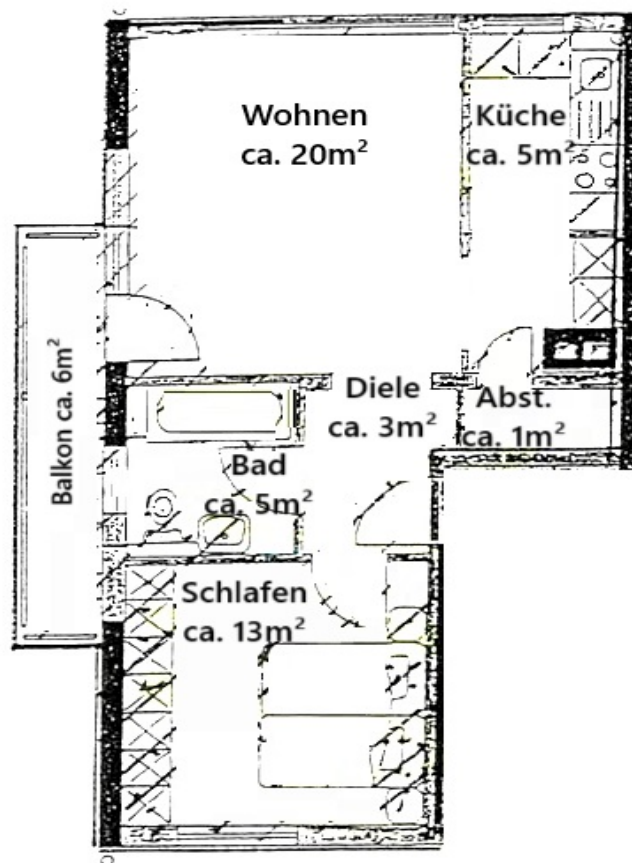
ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

???????? ??: 25141048 - 61250 Usingen

??????



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

??????? ?????????: 25141048 - 61250 Usingen

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

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine ruhige, gefragte Lage. Sie eignet sich hervorragend sowohl zur Eigennutzung, als auch als solide Kapitalanlage mit Perspektive.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon – einen geschützten Platz im Freien mit schönem Ausblick.

Die integrierte Küchenzeile ist praktisch angeordnet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und durch seinen Zuschnitt vielseitig nutzbar. Ein Tageslichtbad mit Badewanne ergänzt das Raumangebot.

Ein eigener Außenstellplatz sowie ein separater Kellerraum sind im Angebot enthalten. Die gepflegte Wohnanlage, eine gute Infrastruktur und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten unterstreichen die Attraktivität dieser Immobilie.

Ob zur Selbstnutzung oder als rentable Anlage, diese Wohnung bietet eine zuverlässige Grundlage in beliebter Wohnlage.

In dem ersichtlichen Energieausweis ist die damalige Heizungsanlage hinterlegt, inzwischen wird die gesamte Immobilie durch eine Pelletheizung aus dem Jahr 2022 versorgt.

??????? ????????: 25141048 - 61250 Usingen

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

- 1. OG
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Fliesen- und Laminatböden
- lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Küchenzeile mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Duschwanne
- Stellplatz
- separater Kellerraum

??????? ?????????: 25141048 - 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.

??????? ?????????: 25141048 - 61250 Usingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25141048 - 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