

Usingen

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

**CODICE OGGETTO: 25141047**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.045 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen

- 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: 25141047 - 61250 Usingen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                       |                                |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25141047              | Prezzo d'affitto      | 1.045 EUR                      |
| Superficie netta    | ca. 95 m <sup>2</sup> | Costi aggiuntivi      | 250 EUR                        |
| Vani                | 2.5                   | Appartamento          | Attico                         |
| Camere da letto     | 1.5                   | Stato dell'immobile   | Curato                         |
| Bagni               | 1                     | Tipologia costruttiva | massiccio                      |
| Anno di costruzione | 1990                  | Caratteristiche       | Cucina componibile,<br>Balcone |

CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         |                                                       |                                     |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 19.07.2035  | Consumo finale di energia                             | 164.50 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                                |

CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen

## 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: 25141047 - 61250 Usingen**

## La proprietà



### Ihre Immobilienspezialisten

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

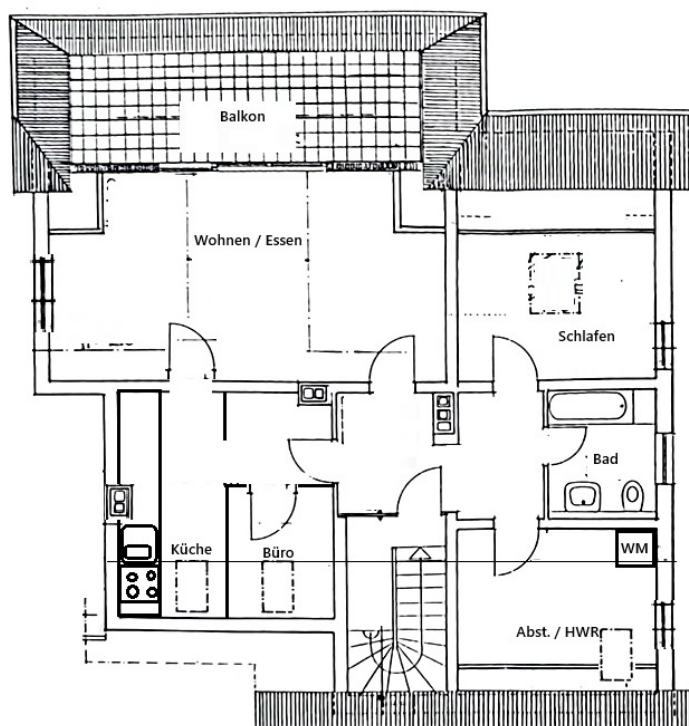
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)  
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | [neu-anspach@von-poll.com](mailto:neu-anspach@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen

## 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: 25141047 - 61250 Usingen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen**

## Dettagli dei servizi

- 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 Absprache ist die Gartennutzung zum Grillen möglich
- Dachboden darf als Abstellfläche genutzt werden

**CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen**

## 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: 25141047 - 61250 Usingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 164.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25141047 - 61250 Usingen**

## Partner di contatto

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

Carola Öhl

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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