

Usingen

# Luxuriöser Wohntraum in Premiümlage, inkl. hochwertiger EBK, 2 Bädern, Garage, 2 Stellpl. u.v.m.

Número da propriedade: 25141016



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

PREÇO DE COMPRA: 1.198.000 EUR • ÁREA: ca. 178 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 526 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25141016
Área	ca. 178 m <sup>2</sup>
Quartos	4.5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2012
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.198.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	31.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.04.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

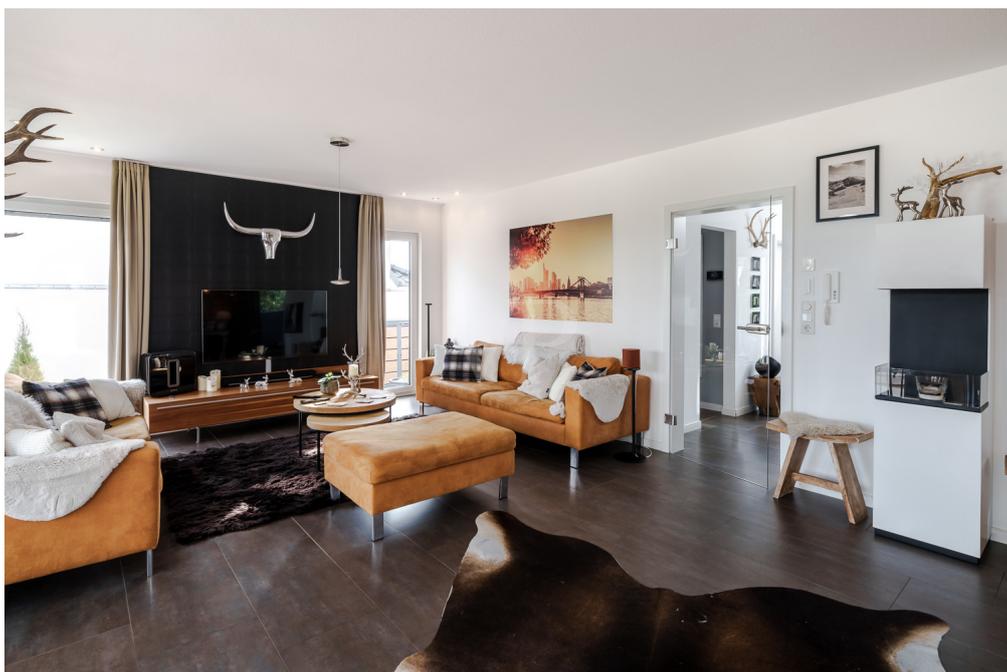
Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## O imóvel



### Ihre Immobilienspezialisten

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

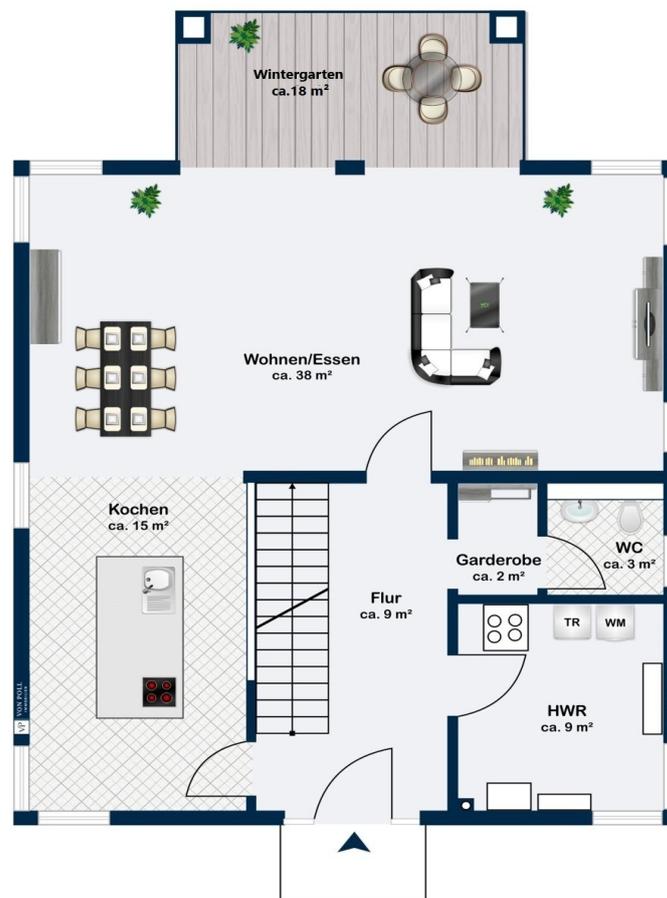
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

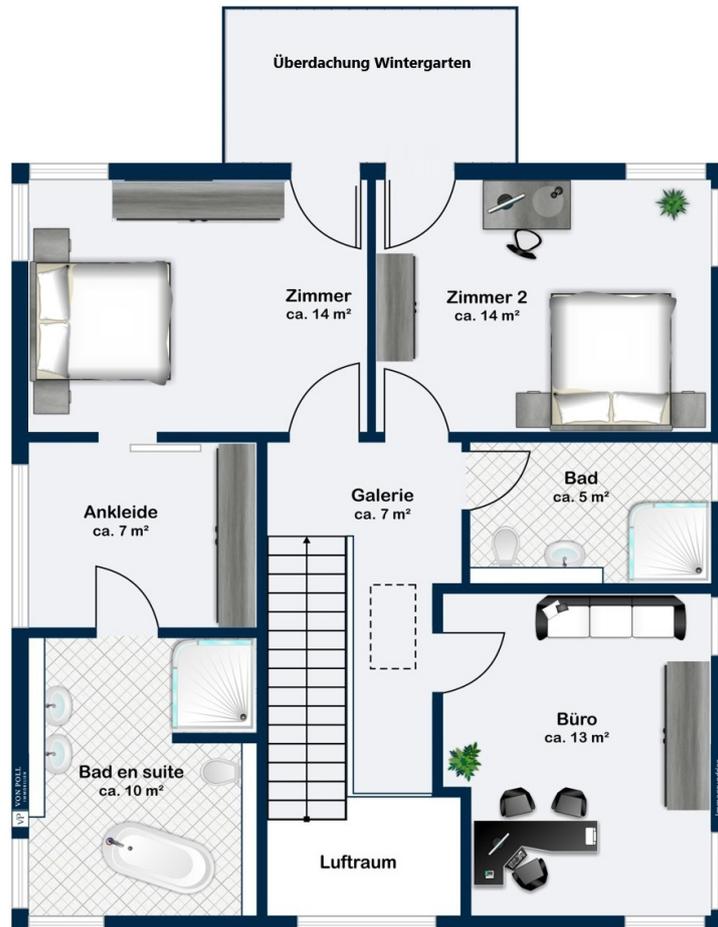
**Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0**

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

Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## Uma primeira impressão

In beehrter Premium-Wohnlage Schleichenbach 2 befindet sich dieses luxuriös ausgestattete Einfamilienhaus. Wer das Besondere sucht und ein Faible für schöne Einrichtung besitzt, wird sich hier direkt Wohlfühlen. Perfekt geeignet ist dieses Haus für anspruchsvolle Paare oder eine Familie mit Kind.

Lokale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und ebenso gelangt man in wenigen Gehminuten in Wald und Feld.

Das Haus besticht durch seine Helligkeit in allen Räumen sowie durch die zahlreichen hochwertigen Ausstattungsdetails.

Herzstück des Hauses bildet der der einladende Anbau mit Wintergarten mit seinen großen Fensterfronten und dem Blick ins Grüne, der als Erweiterung des Wohn-/Ess- und Kochbereiches mit offener Einbauküche dient.

Die Immobilie erfüllt die Ansprüche eines Allergiker-Hauses und überzeugt durch ihren extrem gepflegten und ohne weiteren Aufwand beziehbaren Zustand in allen Bereichen. Besonders die individuell angefertigten, stilvollen hellen Einbaumöbel (alles Schreinerarbeiten) mit Eiche-Akzent in Küche, Diele, Schlafzimmern und Bad sind hier speziell zu erwähnen. Diese bilden in Kombination mit den anthrazitfarbenen Feinsteinzeugfliesen ein harmonisches Gesamtkonzept.

Trotz des noch jungen Baujahres wurden fortlaufend weitere Optimierungen vorgenommen, so zum Beispiel zuletzt in 2024 das Bad im Obergeschoss und in 2021 der Anbau des Wintergarten und die Neuanlage der Terrasse.

Eine Luft-Wärmepumpe, die Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und die Photovoltaikanlage sorgen für hohe Energieeffizienz.

Der Garten ist sehr geschmackvoll und durch viele technische Details, wie zum Beispiel eine Bewässerungsanlage mit Sensor sowie den Rasenmäherroboter, pflegeleicht angelegt und lädt zum gemütlichen Verweilen im Grünen ein.

Das Haus kann flexibel und nach Absprache kurzfristig bezogen werden.

Eine Garage sowie weitere 2-4 PKW-Außenstellplätze runden dieses ganz besondere Angebot ab. Vereinbaren Sie gern noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## Detalhes do equipamento

- Allergiker-Haus
- hochwertiger Wintergarten-Anbau in Erweiterung des Wohnbereiches, mit Panoramascheiben, Oberlicht, elektrischen Rollläden, Eicheparkett und Fußbodenheizung
- elegante Einbauküche mit großer Kochinsel, Marken-Elektrogeräten inklusive Weinkühler
- Ethanol-Kamin
- bodentiefe Fenster mit Rollläden in allen Wohn- und Schlafräume
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- individuell vom Schreiner gefertigte Einbaumöbel im gesamten Haus (Diele, Garderobe, Küche, Bad, Schlafzimmer, Ankleide)
- Fußbodenheizung
- elegante anthrazitfarbene Feinsteinzeugfliesen
- Masterbad mit individuell vom Schreiner gefertigtem Waschtisch und Rainshower-Dusche
- LED-Beleuchtung im ganzen Haus
- geräumiges Gäste-Duschbad im Obergeschoss mit bodengleicher Dusche und Leiterwandheizung
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Smart Home (bspw. auch für die Gartenbewässerung) und Alarmanlage
- hohe Energieeffizienz
- Luft-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Entkalkungsanlage
- Photovoltaikanlage (5,3 kW Peak)
- schön angelegter und pflegeleichter Garten mit Bewässerung und Mähroboter
- Garage und weitere Stellplätze vor der Garage und vor dem Haus

Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 31.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

Número da propriedade: 25141016 - 61250 Usingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carola Öhl

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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