Usingen – Usingen

Saniertes, gemütliches Fachwerkhaus mit Hof und großer Scheune

Objektnummer: 22141055e

KAUFPREIS: 335.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 115 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 335 m^2

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Auf einen Blick

Objektnummer	22141055e
Wohnfläche	ca. 115 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2.5
Badezimmer	1
Baujahr	1908
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	335.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 19 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	06.12.2032
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	155.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

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

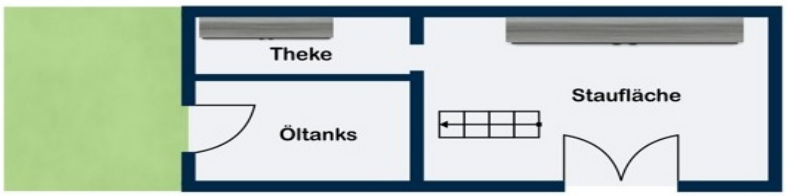
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

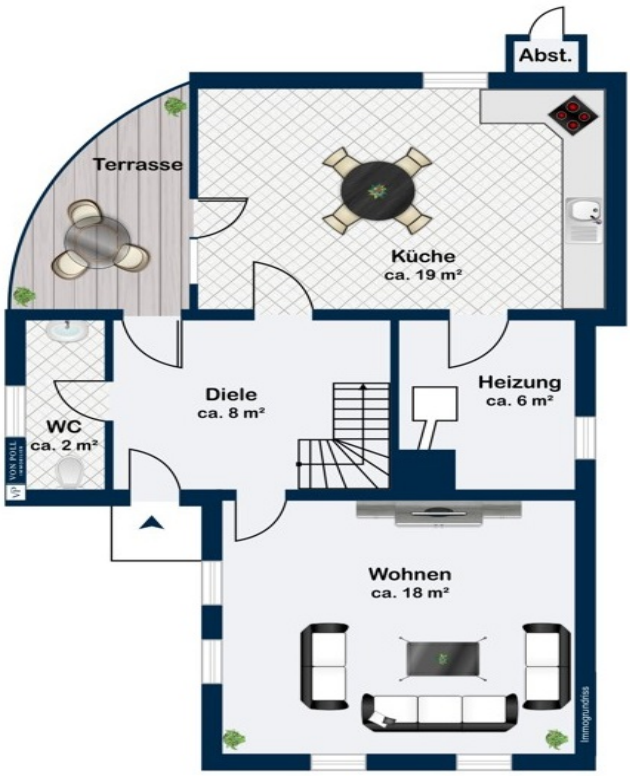
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

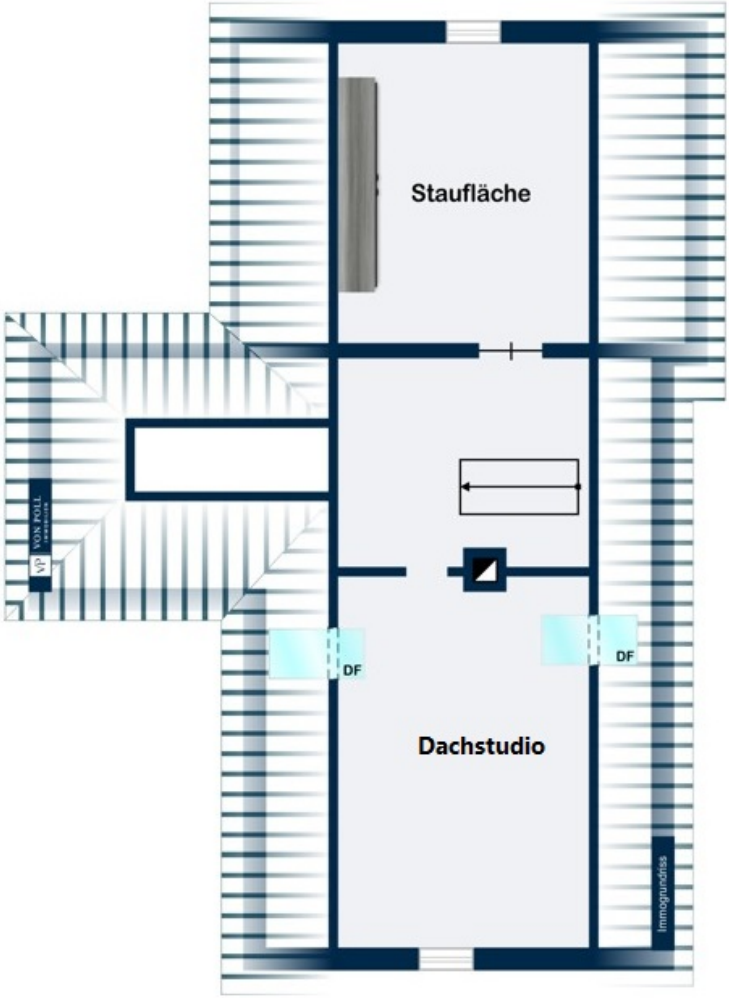
Grundrisse

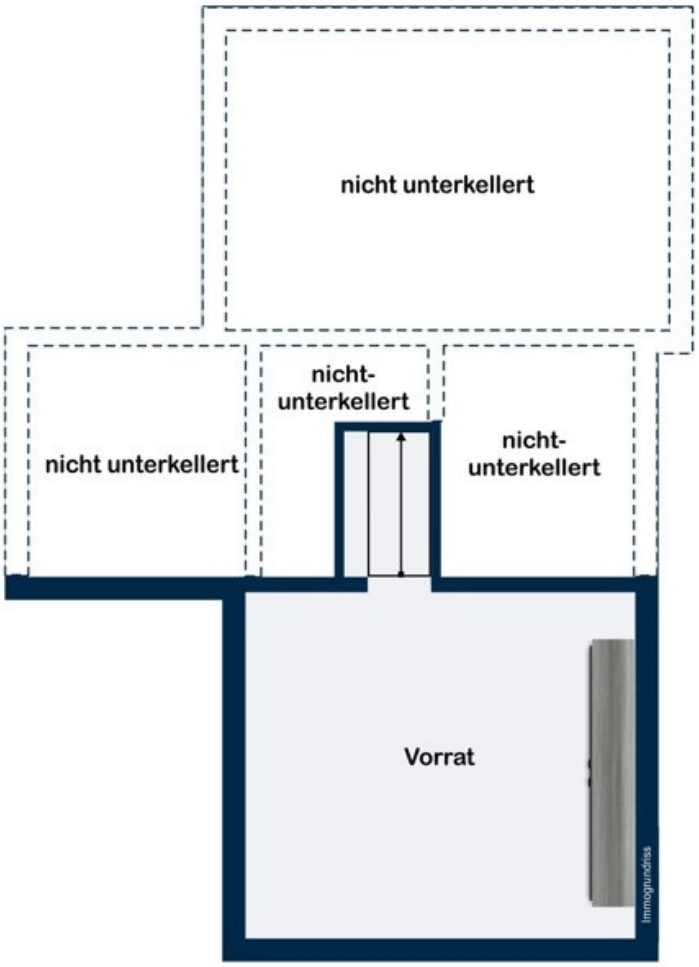




Scheune-Dachboden

Kind
ca. 17 m²
Vorzimmer
ca. 6 m²
Flur
ca. 5 m²
Bad
ca. 5 m²
Schlafen
ca. 19 m²
Immogrundriss


Staufläche
Dachstudio
DF
DF
VON POLL IMMOBILIEN
Immogundriss



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Ein erster Eindruck

Im historischen Ortskern eines Usinger Ortsteils präsentiert sich dieses liebevoll sanierte Fachwerkhaus. Hier wurde in den letzten Jahren viel Energie und Zeit in die grundlegende Sanierung investiert. Unter der Leitung einer renommierten Firma aus dem Bereich Fachwerksanierung wurden sowohl die Fachwerkbalken wie auch die Verfüllungen der Gefache sachgerecht bearbeitet bzw. teilweise erneuert. Auch im Innenbereich befindet sich die Immobilie in saniertem, neuwertigem Zustand. Ursprünglich um 1900 erbaut, erfolgte 1992/93 ein Anbau in massiver Bauweise. Die rund 114m² Wohnfläche verteilen sich auf vier Zimmer, davon zwei Schlafzimmer. Das gemütliche Dachstudio kann bei Bedarf auch als drittes Schlafzimmer genutzt werden. Gäste-WC und Bad verfügen über Tageslicht und sind modern und ansprechend ausgestattet. Der gesamte Wohnbereich erhält seinen gemütlichen Charakter durch das Holzgebälk. Genügend Staufläche ist in der großen Abseite im Dachgeschoss, im Kellerraum und im Außenabstellraum vorhanden. Im Außenbereich kann man auf der Terrasse entspannte Stunden genießen. Im Hof stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung. Für Kinder ist dies auch eine schöne, sichere Spielzone. Die große Scheune bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Garage, Hobby- oder Arbeitsbereich und ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Eine angrenzende Fläche kann man sich als kleinen Garten anlegen. Hier kann ein Paar oder auch eine Familie mit bis zu zwei Kindern ein gemütliches Zuhause mit Fachwerkcharme finden. Auch für den Freiberufler oder den Handwerker finden sich in der großen Scheune viele Gestaltungsmöglichkeiten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Ausstattung und Details

- Fachwerkhaus innen und außen saniert mit Anbau in Massivbauweise aus 1992/1993
2019 Fachwerksanierung (im ganzen Haus)
2019 Bad und Gäste WC
2019 Elektrik und Heizungsrohre im Fachwerkteil
2019 EG und OG neue Böden und Zarge/Türen
2019 Treppe vom EG-OG, OG - Dachboden
2019 Keller und Kellertreppe gefliest
2019 Dachboden ausgebaut
2022 Heizungsrohre und Wasserrohre im Heizungsraum und Flur(EG)
- Deckenspots
- geölter Parkettboden
- 2fach verglaste Kunsstofffenster im Anbau
- 2fach verglaste Holzfenster im Fachwerkteil
- neues Tageslichtbad und Tageslicht Gäste-WC
- Ölheizung aus 1995
- ca. 3.000 Liter Ötanks in der Scheune
- Ausgebautes Dachstudio
- Teilunterkellert, 1 Kellerraum

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 22141055e - 61250 Usingen – Usingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com