Usingen / Kransberg – Kransberg

Einfamilienhaus mit Garten, Garage und viel Potential in ruhiger Lage von Usingen-Kransberg

Objektnummer: 23141054a

KAUFPREIS: 199.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 124 m² • **ZIMMER:** 5.5 • **GRUNDSTÜCK:** 384 m²

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

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

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Auf einen Blick

Objektnummer	23141054a
Wohnfläche	ca. 124 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 61 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	07.12.2033
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	323.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

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

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

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

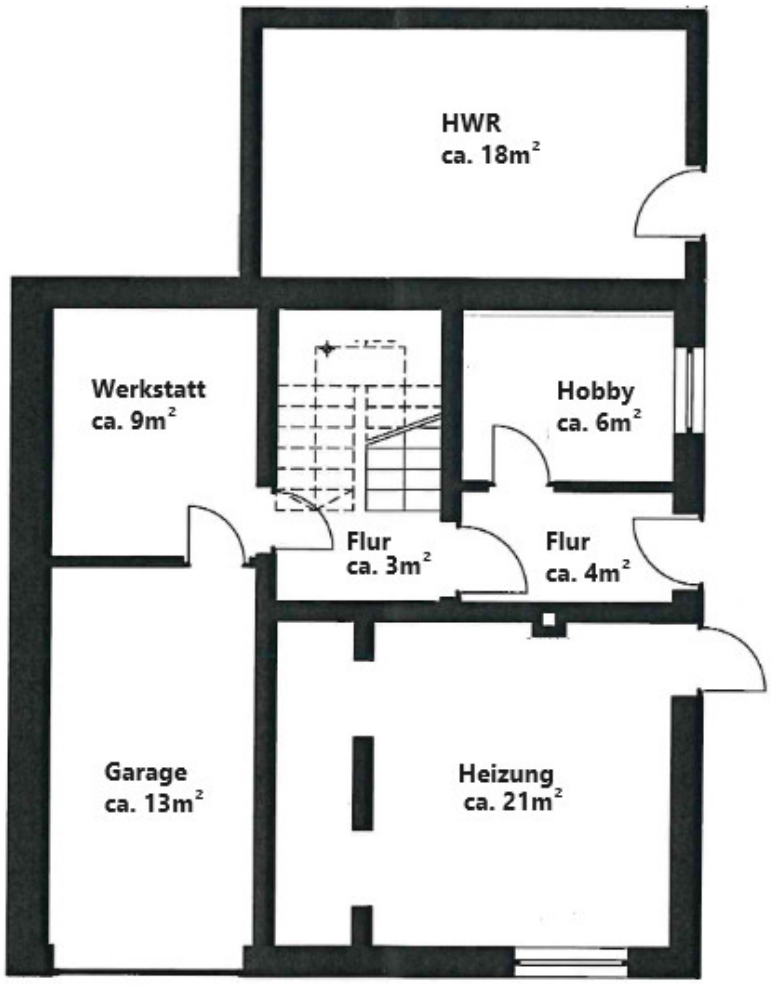
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

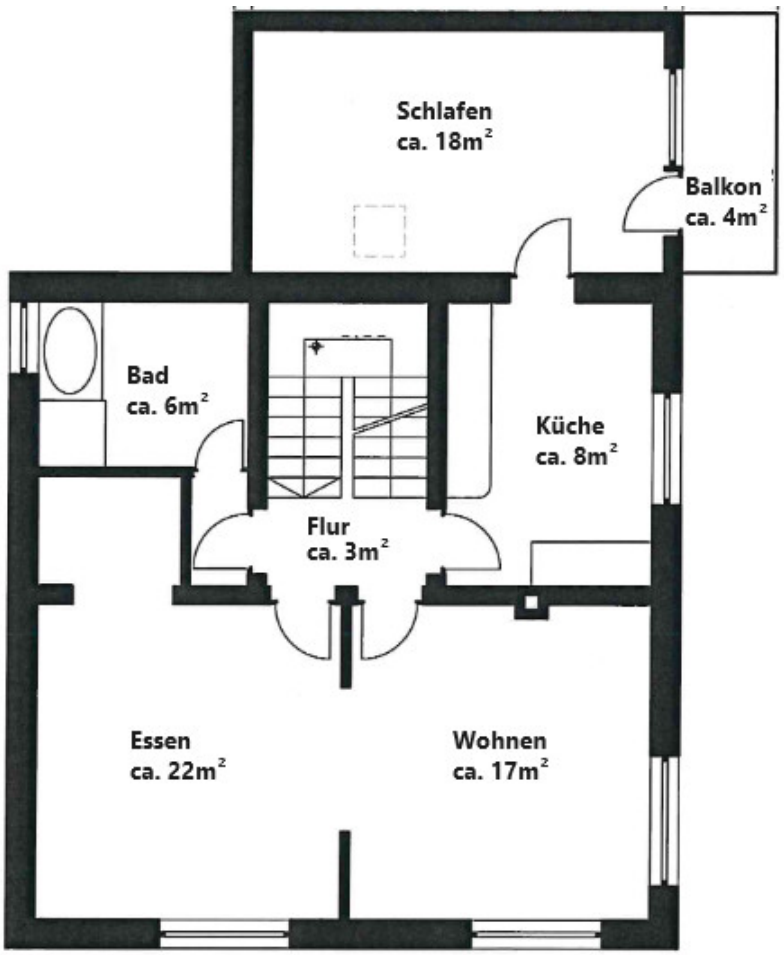
T.: 0800 - 333 33 09

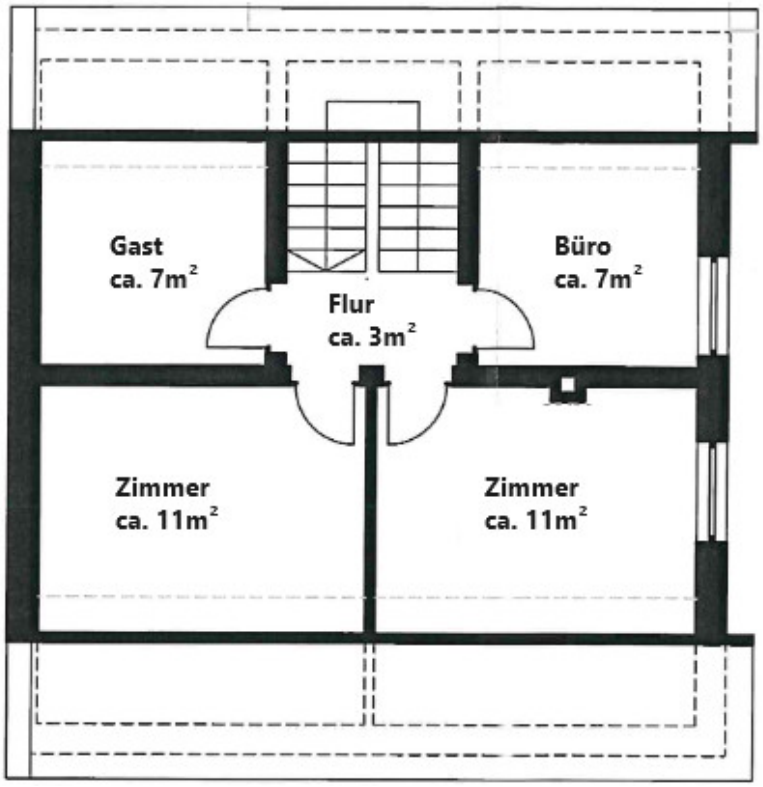
www.von-poll.com

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Grundrisse




Schlafen
ca. 18m²
Balkon
ca. 4m²
Bad
ca. 6m²
Küche
ca. 8m²
Flur
ca. 3m²
Essen
ca. 22m²
Wohnen
ca. 17m²



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: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Ein erster Eindruck

Dieses gemütliche Einfamilienhaus mit lauschigem Garten und Balkon befindet sich in ruhiger Lage von Usingen - Kransberg. Durch den familienfreundlichen Schnitt bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen, eigene Wohnideen zu verwirklichen. Hier kann durch diverse Gestaltungsmöglichkeiten nach individuellen Wünschen ein charmantes Eigenheim für die Familie geschaffen werden. Der komfortable offene Wohn-, Essbereich mit elektrischem Kachelofen strahlt eine gemütliche Atmosphäre aus. Das schön geschnittene Schlafzimmer bietet viel Abstellfläche und eröffnet direkten Zugang zum Balkon. Eine geräumige Einbauküche mit Sitzecke sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche komplettieren die Wohnebene. Im Dachgeschoss befinden sich vier ansprechende Zimmer, die sich ideal als Schlafräume eignen oder flexibel gestaltbar als Homeoffice oder Hobbyräume genutzt werden können. Ein Hauswirtschaftsraum, zwei Dachböden, eine Teilunterkellerung sowie eine separate Werkstatt bieten weitere Stau- und Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Begeisterte des Handwerks. Der geschützte Garten hinter dem Haus offeriert gut umsetzbare Möglichkeiten, diesen auszuweiten und schön anzulegen, sodass sich hier entspannte Sonnenstunden genießen lassen. Eine Garage ist bereits in diesem Angebot inkludiert. Hier lässt sich absolute Ruhe genießen, während nur wenige Autominuten entfernt, im Usinger Zentrum alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ein großes Spektrum an Freizeitangeboten vorhanden sind. Dieses Immobilienangebot eröffnet gerade handwerklich Begabten, die sich ihren Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten, die Möglichkeit, mit einem geringen Einstiegspreis durch Eigenleistung das Potential der Immobilie voll auszuschöpfen und ein gemütliches Zuhause zu gestalten.

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Ausstattung und Details

- Familienfreundlicher Schnitt
- Einbauküche
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- Zentralölheizung
- Elektrischer Kachelofen
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Außenkeller
- Werkstatt
- Balkon
- Garten
- Garage

Objektnummer: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

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: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 323.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

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