

Usingen – Kransberg

# Bungalow-Stil in Feldrandlage: zwei Garagen, Stellplätze, Garten & sonniges Grundstück in Usingen-OT

Objektnummer: 25141054



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 860 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

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

Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25141054                  |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²                |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1969                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 499.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 219.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.11.2033     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1969           |

Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

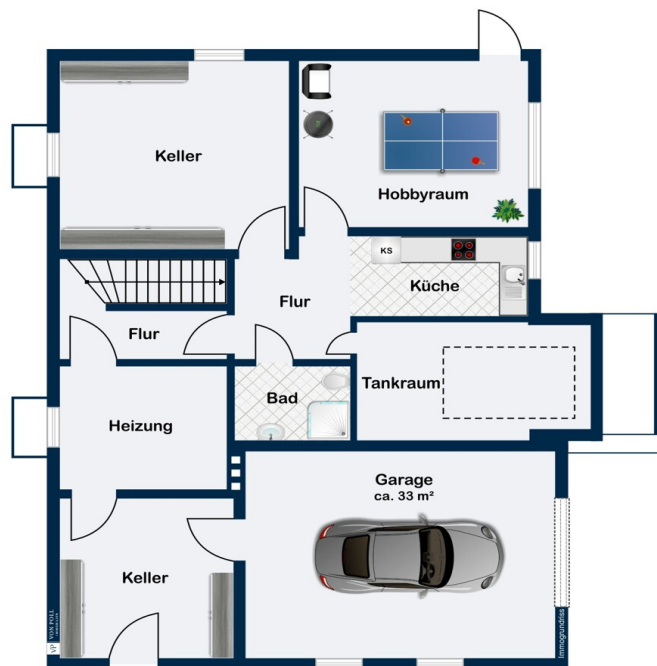
T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Grundrisse





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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Ein erster Eindruck

In herrlich ruhiger Feldrandlage von Usingen-Kransberg empfängt Sie dieser freistehende Bungalow mit einzigartigem Weitblick über die umliegende Natur. Eingebettet in ein sonniges Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten bietet die Liegenschaft ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen mit hoher Lebensqualität – und das nur wenige Schritte vom nächsten Busanschluss entfernt.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch seine angenehme Großzügigkeit und die durchdachte Raumstruktur auf einer Ebene. Hochwertige Materialien wie Echtholzparkett und Natursteinböden unterstreichen den charmanten Charakter des Hauses und schaffen ein warmes, einladendes Ambiente. Ein gemauerter Kamin im Wohnbereich sorgt für behagliche Stunden in den kühleren Monaten und bildet zugleich einen stilvollen Mittelpunkt.

Der Bungalow ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss wohnlich ausgebaute Räumlichkeiten, die sich ideal als Rückzugsort für Kinder, Hobbyräume oder Homeoffice-Lösungen eignen. Viele Fenster sorgen auch hier für angenehmes Tageslicht und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich begeistert mit mehreren Terrassen – teils überdacht, teils offen – die unterschiedliche Sonnen- und Schattenplätze über den Tag hinweg bieten. Elektrische Markisen sorgen dabei für zusätzlichen Komfort. Der Blick schweift ungehindert über die angrenzenden Felder bis in die Ferne – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und all jene, die Ruhe und Weitblick zu schätzen wissen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Garagen sowie mehrere Außenstellplätze direkt am Haus. Zusätzlich liegen Entwurfspläne für einen möglichen Anbau vor, die in der Vergangenheit nicht eingereicht wurden – ein spannendes Potenzial für zukünftige Erweiterungen, vorbehaltlich behördlicher Zustimmung.

Ein Zuhause mit Perspektive – naturnah gelegen, gut angebunden und voller Möglichkeiten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – dieses besondere Angebot könnte bald Ihr neues Zuhause sein.

Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- 2-fach und 3-fach verglaste Holz- sowie Aluminiumfenster
- Natursteinböden/Parkettböden/Teppichböden
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- gemauerter Kamin im Wohnbereich
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und Zugang in den Garten
- separater Eingang im Untergeschoss
- Beheizbare und großzügige Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Einzelgarage
- mehrere PKW-Stellplatzmöglichkeiten an der Vorder- sowie Rückseite des Hauses
- Öl-Heizung mit 7.500L Stahltank

Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – 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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 219.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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