

Usingen

Familientraum mit ELW, Kamin, Garage & 2 Stellpl. in zentraler guter Wohnlage

Objektnummer: 25141066



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 274 m²

Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

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

Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25141066
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	21.11.2025
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	1.950 EUR
Nebenkosten	50 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	87.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.03.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

Die Immobilie



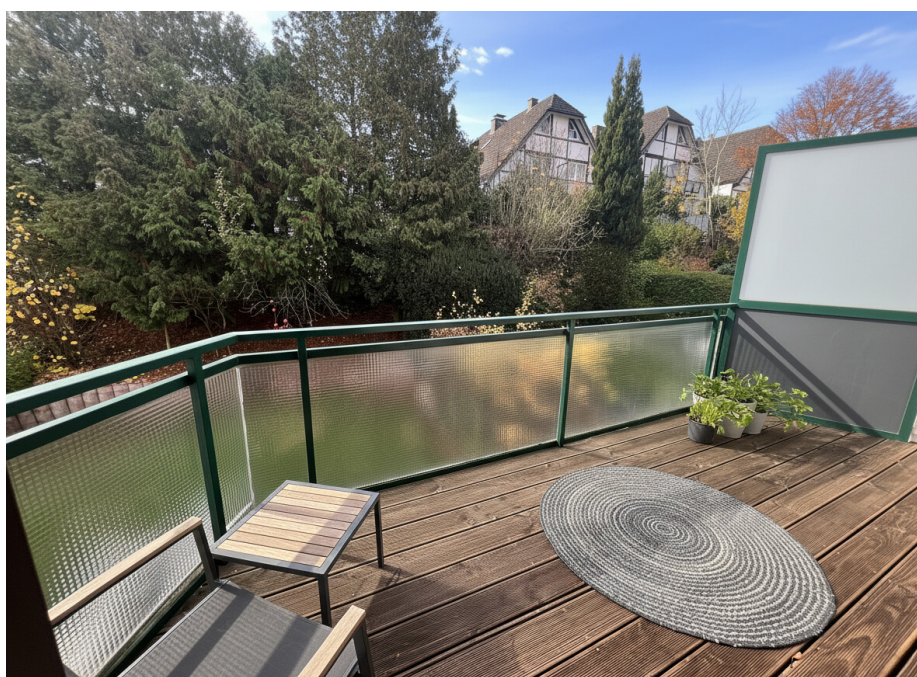
Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

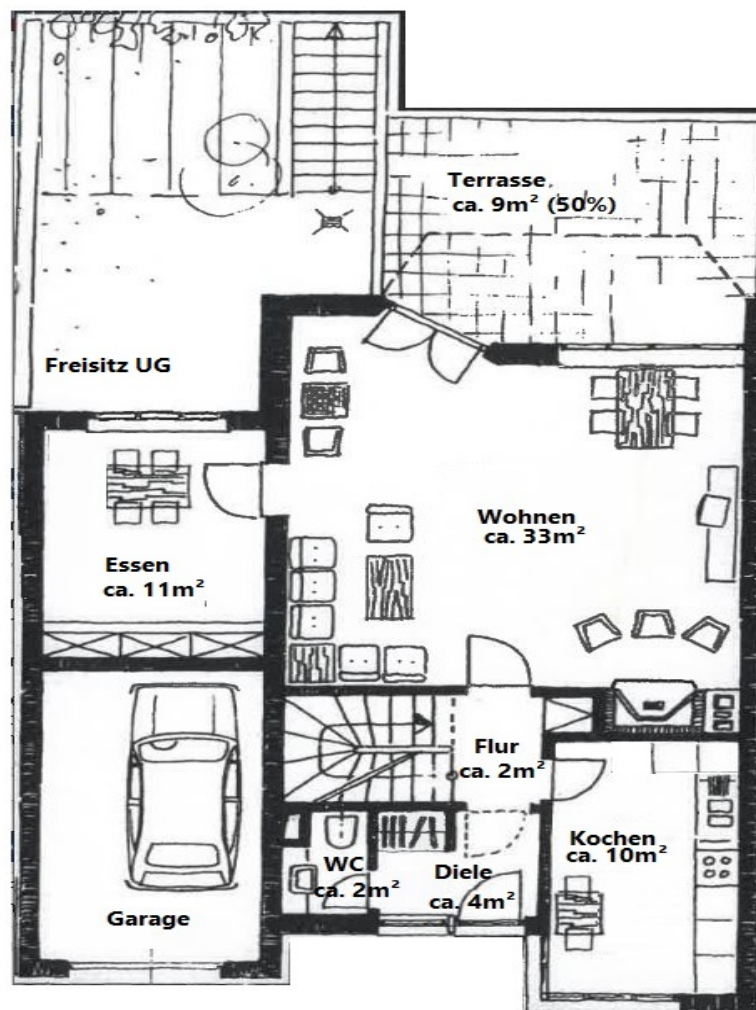
0800 – 333 33 09

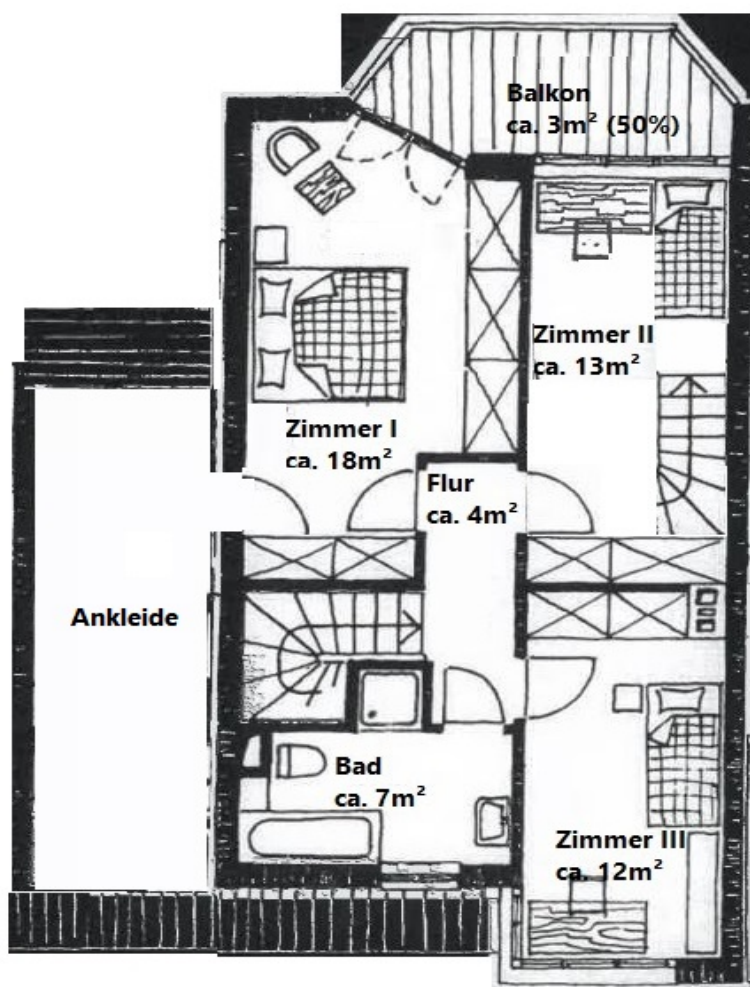
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

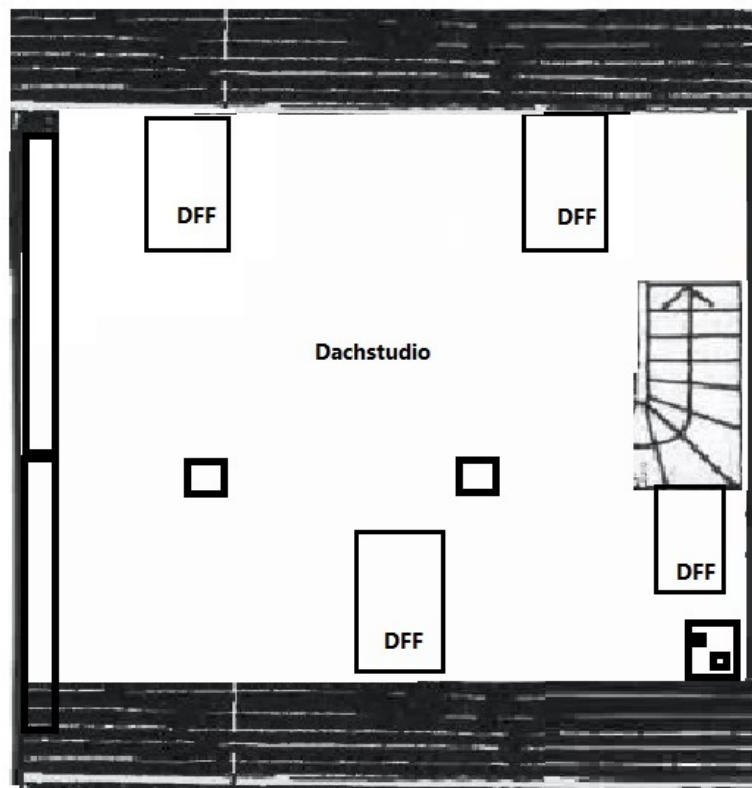
www.von-poll.com

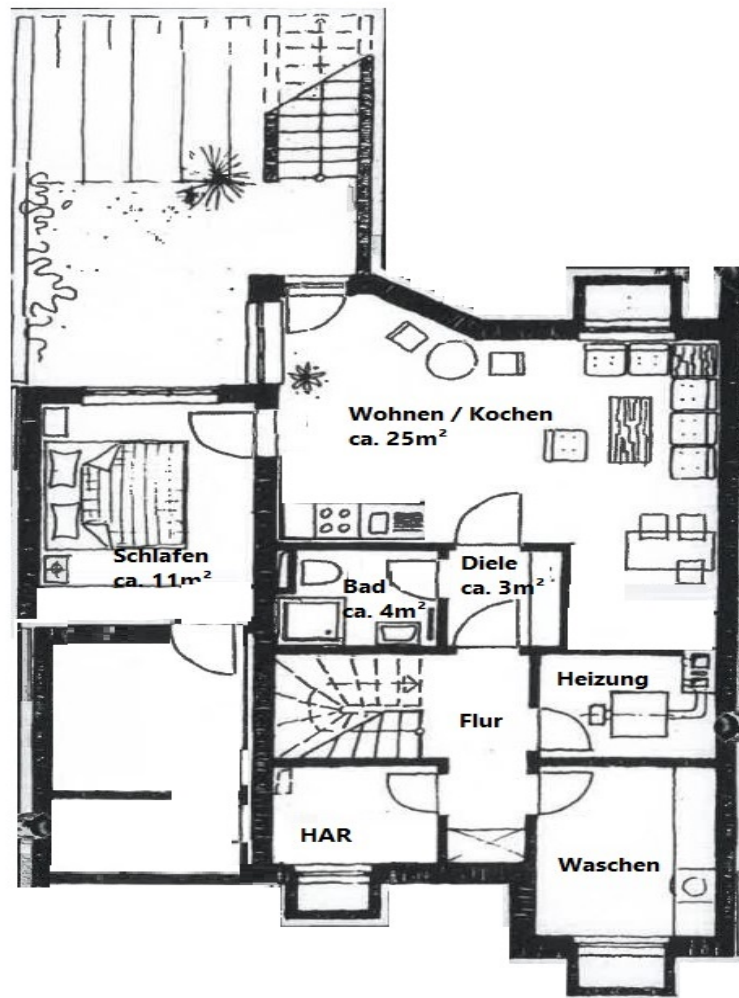
Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

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: 25141066 - 61250 Usingen

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung befindet sich in beliebter familienfreundlicher Wohnlage von Usingen-Zentrum.

Das massiv gebaute, konsequent gepflegte und renovierte Haus befindet sich fußläufig zu Bahn, Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten. Der Zustand ist sehr gut, sodass Sie ohne weiteren Aufwand direkt einziehen können.

Mit der hellen 2-Zimmer-Einliegerwhg im Souterrain eignet sich diese Immobilie nicht nur ideal für kinderreiche Familien, sondern auch für Selbständige, die eine eigene Bürofläche benötigen. Auch für Gäste oder Au-Pairs ist hier viel Platz. 4-5 Schlafzimmer, 2 Bäder plus Gäste-WC sowie zahlreiche Zuhörräume bieten äußerst variable Nutzungsmöglichkeiten für Ihre Familie.

In der kühleren Jahreszeit spendet der offene Kamin im Wohnbereich eine behagliche Wärme. Die gesamte Ausstattung ist überaus wertig und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Viele ausgeklügelte Details machen den Wohnwert dieser Immobilie so besonders.

Der Außenbereich überzeugt mit der großen Gartenterrasse inkl. Markise, einer weiteren kleineren Terrasse vor der Einliegerwohnung und dem eingewachsenen Garten. Blick in den Garten genießen Sie außerdem vom geräumigen Balkon im Obergeschoss.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage mit automatischem Tor sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Heizung (Gas) und Strom werden von den Mietern selbst angemeldet und bezahlt. Das Haus kann ab sofort bezogen werden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem rundum gelungenen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 25141066 - 61250 Usingen

Ausstattung und Details

- hochwertige Haustüranlage mit Sicherheitsverriegelung
- Fenster mit Sicherheitsverriegelung
- teils elektrische, teils manuelle Rollläden
- hochwertige Insektenschutzgitter an einigen Fenstern
- Feinsteinzeugfliesen in der Diele, Gäste-WC und Bad im 1.OG
- Laminat- und Vinylparkettböden (neuer Laminatboden im Dachstudio)
- großzügiges Dachstudio mit maßgefertigtem Einbauschränk und Abseiten für weiteren Stauraum
- offener Kamin im Wohnbereich
- Gäste-WC
- Familienbad im 1.OG mit Wanne und Dusche
- Duschbad im Gartengeschoss
- Terrasse mit Markise
- Freisitz vor der Einliegerwohnung
- Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie zwei Außenstellplätze
- Vorgarten

Objektnummer: 25141066 - 61250 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. Ebenso sind sämtliche Schulformen mit gutem Ansehen und Kindergärten vorzufinden.

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 durch die direkte Nähe zur Natur und die gepflegte Nachbarschaft in einem Ortsteil von Usingen 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: 25141066 - 61250 Usingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.3.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 87.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25141066 - 61250 Usingen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com