

Usingen – Michelbach

# Solides Familiendomizil mit Garage auf großem Grundstück in idyllischer Feld- und Waldrandlage

Objektnummer: 25141042a



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.915 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

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

Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25141042a                 | Kaufpreis                  | 549.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 158 m²                | Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Walmdach                  | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5                         |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 4                         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1965                      | Modernisierung / Sanierung | 2000                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                           | Nutzfläche                 | ca. 60 m²                                                                 |
|              |                           | Ausstattung                | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 197.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Die Immobilie



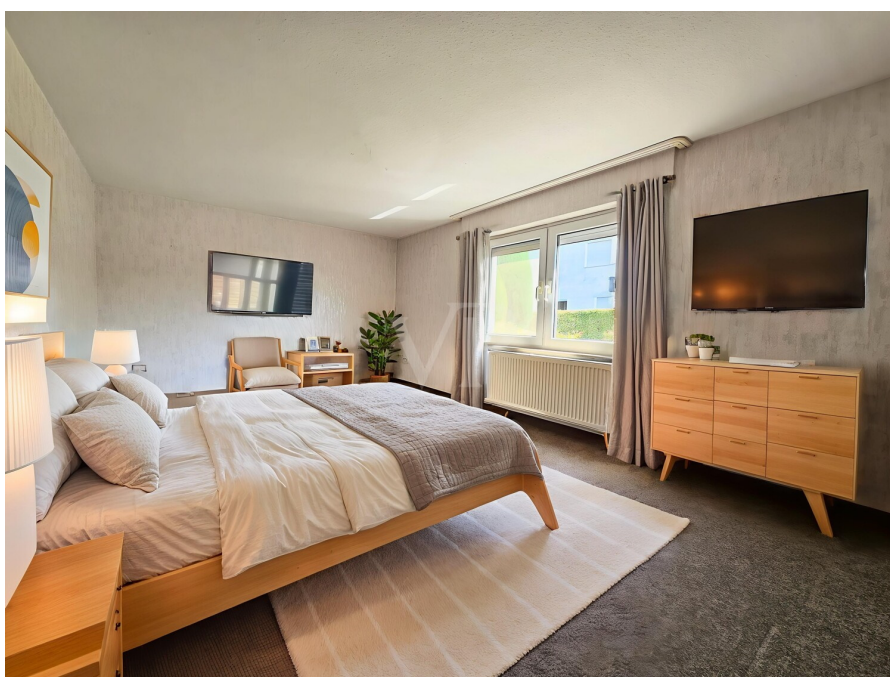
Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

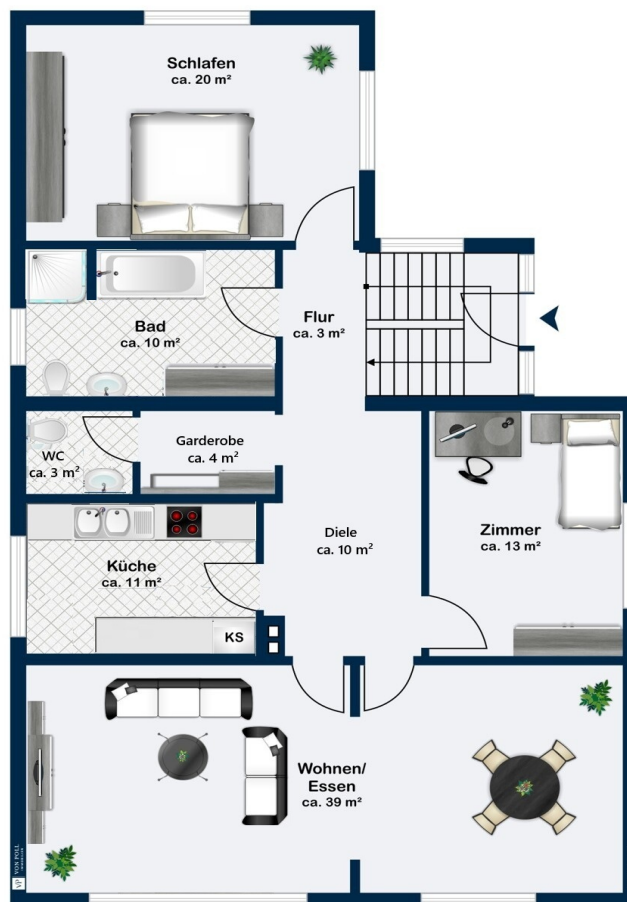
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

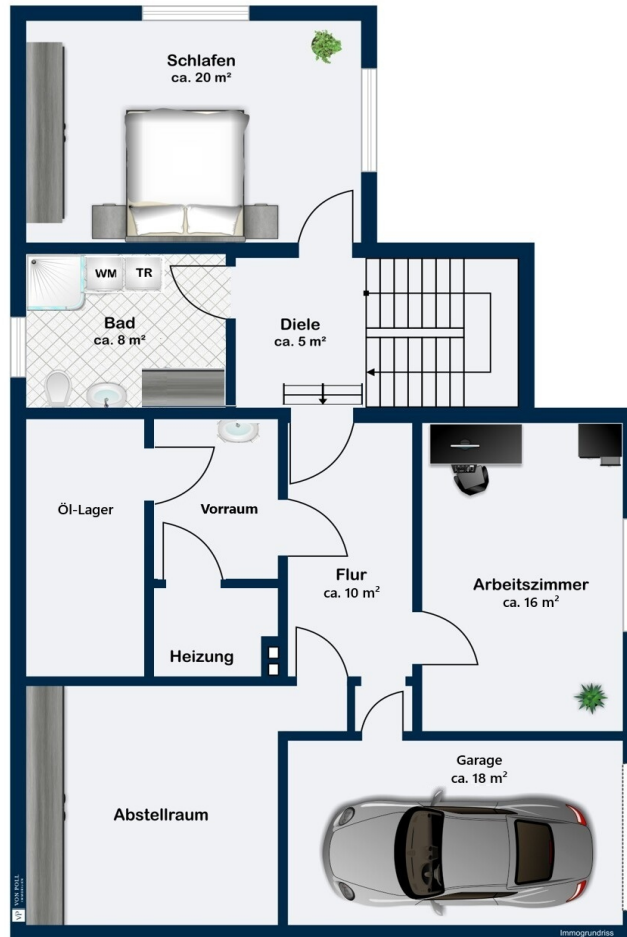
T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## 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: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Ein erster Eindruck

Ein Zuhause wie aus dem Bilderbuch - Natur, Raum und Geborgenheit in Perfektion. Dieses außergewöhnliche, gepflegte Einfamilienhaus mit großem idyllischem Grundstück in ruhiger Feld- und Waldrandlage ist ein wahres Juwel für alle, die Natur und Lebensqualität schätzen.

Ob Familien mit Kindern, Gartenliebhaber, Tierbesitzer oder einfach Menschen, die den Luxus von Weite, Ruhe und viel Platz genießen möchten - hier werden Wohnträume wahr.

Das ursprüngliche Haus aus den 60er Jahren wurde im Jahr 1993 durch einen großzügigen Anbau erweitert, Gleichzeitig begann eine konsequente Sanierung, die alle Bereiche umfasste: Dach, Heizung, Leitungen, Bäder, Fenster, Böden, Türen - alles wurde hochwertig modernisiert und bis heute liebevoll gepflegt. So präsentiert sich die Immobilie einem sehr guten nachhaltigen Zustand.

Bereits der bis in den Giebel ausgebaute Eingangsbereich mit großen Fenstern und großzügigem Dielenbereich mit viel Platz zeugt von dem außergewöhnlichen Wohnkonzept.

Im Hochparterre erwarten Sie neben dem großzügigen Wohn-/Essbereich und Küche auch der Masterbedroom mit Tageslicht-Vollbad sowie ein weiteres Zimmer, welches sich als Kinder- oder Arbeitszimmer perfekt eignet. Im Gartengeschoss befinden sich darüber hinaus zwei weitere Wohn-/Schlafräume nebst großem Duschbad sowie diverse Kellerräume.

Der direkte Zugang zur Garage ist besonders bequem.

In der angegebenen Wohnfläche von 158m<sup>2</sup> ist im Gartengeschoss ein wohnlich ausgebauter und genutzter Raum mit einer Größe von 16m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Besonders praktisch: Durch die klare Aufteilung lässt sich das Haus auch langfristig hervorragend auf einer Ebene nutzen - ideal, wenn später einmal barrierearmes Wohnen gewünscht ist.

Das rundum eingezäunte XXL-Grundstück mit Obst- und Nussbäumen ist ein Eldorado für Kinder, Tierfreunde und Gartenliebhaber. Hier ist Platz zum Spielen, Toben und Entspannen in der Natur. Rehe am Gartenzaun sind keine Seltenheit. Ein Freisitz mit Markise lädt zum Entspannen ein, das geräumige Gartenhaus bietet Platz für sämtliche Gartenutensilien.

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe in einer familienfreundlichen Umgebung - und gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Usinger Kernstadt.

Fazit: Ein Haus mit Seele, das über Jahrzehnte in einer Hand war, liebevoll gepflegt wurde und nun darauf wartet, an Ihren persönlichen Geschmack angepasst zu werden. Hier verbinden sich Natur, Raum und Geborgenheit zu einem Zuhause, das man nur selten findet. Verpassen Sie daher die Chance auf eine Besichtigung nicht und nehmen Sie Kontakt mit uns auf!

Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Ausstattung und Details

- Feldrandlage
- gepflegte Einbauküche mit teilerneuerten Marken-Elektrogeräten
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit (teilweise elektrischen) Rollläden
- 2 geräumige Tageslichtbäder
- separates Gäste-WC
- Fliesen in Eingangs-/Flurbereichen, Bad und Küche
- Echtholzparkett
- Freisitz mit Markise
- Gartenhaus
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang zum Haus
- 1 weiterer Stellplatz im Hof

Objektnummer: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## 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. 20 Minuten) und Frankfurt (ca. 44 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: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 197.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## 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)