

Usingen – Usingen

# Familienfreundliches Wohnen im Grünen - Energieeffizientes EFH mit herrlichem Garten, Balkon und EBK

Objektnummer: 24141007a



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

KAUFPREIS: 1.149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 734 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

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

Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141007a	Kaufpreis	1.149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Fertigteile
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>
Baujahr	2011	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	56.42 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.02.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## 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

Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

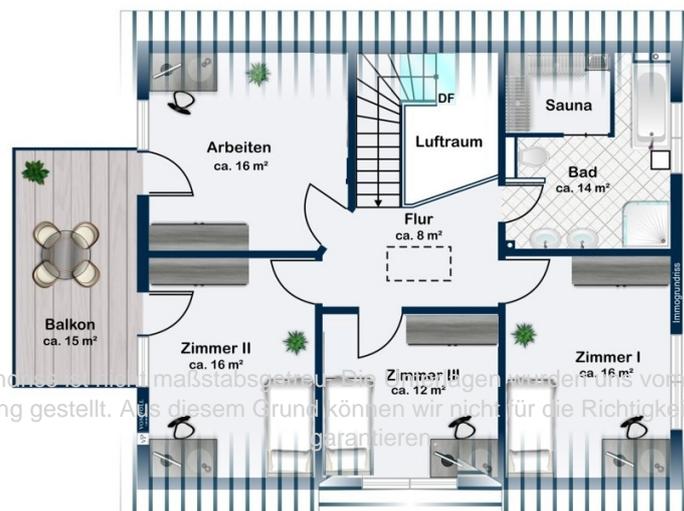
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Grundrisse



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

Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Ein erster Eindruck

In beliebter Wohnlage von Usingen wurde dieses gepflegte Einfamilienhaus im Jahr 2011 errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und liegt auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 734 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Bäder. Im Jahr 2022 wurde eine hochwertige Zirbenholzsauna im Badezimmer im Obergeschoss eingebaut und die Terrasse wurde neu gestaltet. 2021 wurde die komplette Fassade neu verputzt sowie einige Fensterbänke erneuert. Außerdem wurde ein Balkon angebaut. Im Jahr 2018 wurde das Duschbad im Erdgeschoss komplett renoviert. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine moderne Einbauküche, 3-fach verglaste Kunststoffenster, einen Dielenfußboden im Wohnzimmer und eine Fußbodenheizung mit räumlicher Steuerung. Im Erdgeschoss gibt es eine großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit Zugang von der Küche und dem Wohnzimmer. Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer, von denen zwei Zugang zu einem Balkon haben. Zudem verfügt das Obergeschoss über ein weiteres Badezimmer mit einer Zirbenholzsauna. Das Haus ist energetisch effizient und verfügt über eine Photovoltaikanlage mit 5 kWp, sowie Solarthermie zur Warmwasserbereitung. Auch eine Be- und Entlüftungsanlage ist vorhanden. Der großflächige Garten und die Terrasse bieten viele Nutzungsmöglichkeiten - vom Feiern mit Freunden über das Spielen der Kinder bis hin zum aktuell vorhandenen Hühnergarten. Zur Immobilie gehören ein Doppelcarport sowie zwei weitere Freiplätze für Fahrzeuge. Eine Zisterne zur Gartenbewässerung mit einem Fassungsvermögen von ca. 4cbm komplettiert den Außenbereich. Das Haus besticht durch seine moderne Ausstattung, den familienfreundlichen Schnitt und den schönen Garten. Es eignet sich ideal für Familien, die viel Platz und Komfort schätzen aber auch für Freiberufler und Berufstätige mit HomeOffice. Die ruhige Lage und der schöne Ausblick aus dem Obergeschoss runden das Gesamtpaket ab.

Objektnummer: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Ausstattung und Details

- moderne Einbauküche
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Dielenfußboden im Wohnzimmer
- Zugang zur Terrasse im Erdgeschoss aus Küche und Wohnzimmer
- großzügige, teilweise überdachte Terrasse im Erdgeschoss
- Erdgeschoss quasi barrierefrei
- Balkon im Obergeschoss an zwei Zimmern
- Zirbenholzsaua im Badezimmer im Obergeschoss
- im Obergeschoss 3 Schlafzimmer und ein Büro, davon zwei Zimmer mit bodentiefen Fenstern und zwei mit Zugang zum Balkon
- schöner Blick aus dem Obergeschoss
- 2 Bäder
- Wäscheabwurfschacht
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit jeweils räumlicher Steuerung
- Photovoltaikanlage 5 kWp in 2017 + Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- großflächiger Garten; aktuell teilweise als Hühnergarten genutzt und Zisterne zur Gartenbewässerung mit ca. 4cbm
- Doppelcarport sowie zwei weitere Freiplätze

Objektnummer: 24141007a - 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: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 56.42 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24141007a - 61250 Usingen – Usingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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