

Usingen

# Ein Ort für Visionäre: Großzügiges Landhaus mit viel Entwicklungspotenzial, nahezu Alleinlage

Objektnummer: 26141016



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

**KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 364,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 8.848 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen**

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

**Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26141016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>720.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 364,9 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Landhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>11</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>Sanierungsbedürftig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>9</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 290 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>5 x Freiplatz, 4 x Garage</b>		

Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	195.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochttausus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
hochtaunus@von-poll.com | [www.von-poll.com/hochtaunus](http://www.von-poll.com/hochtaunus)

Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

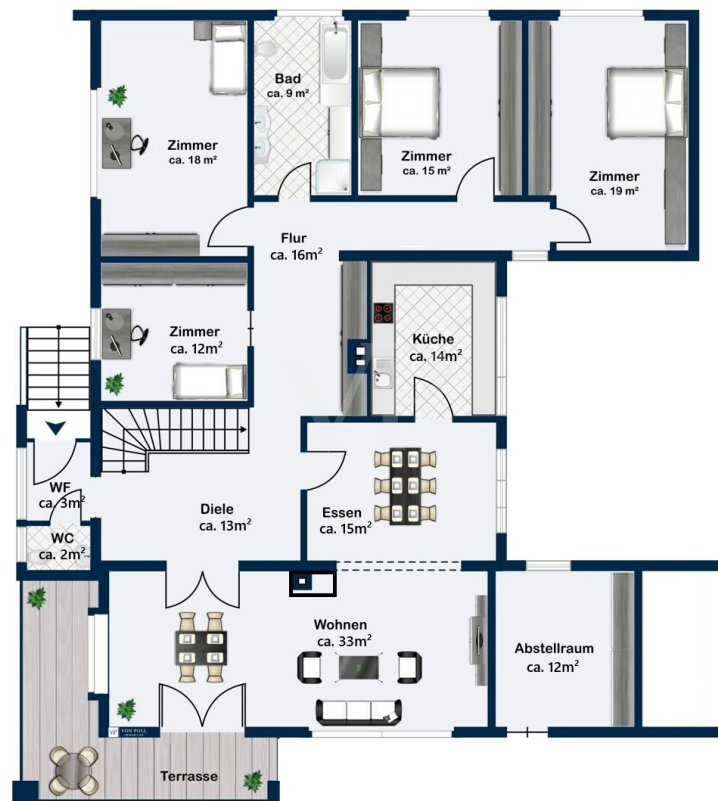
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

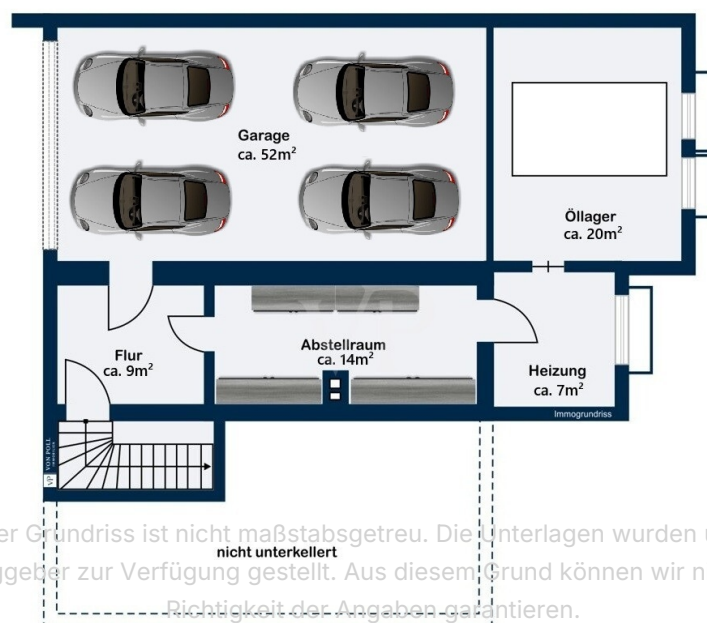
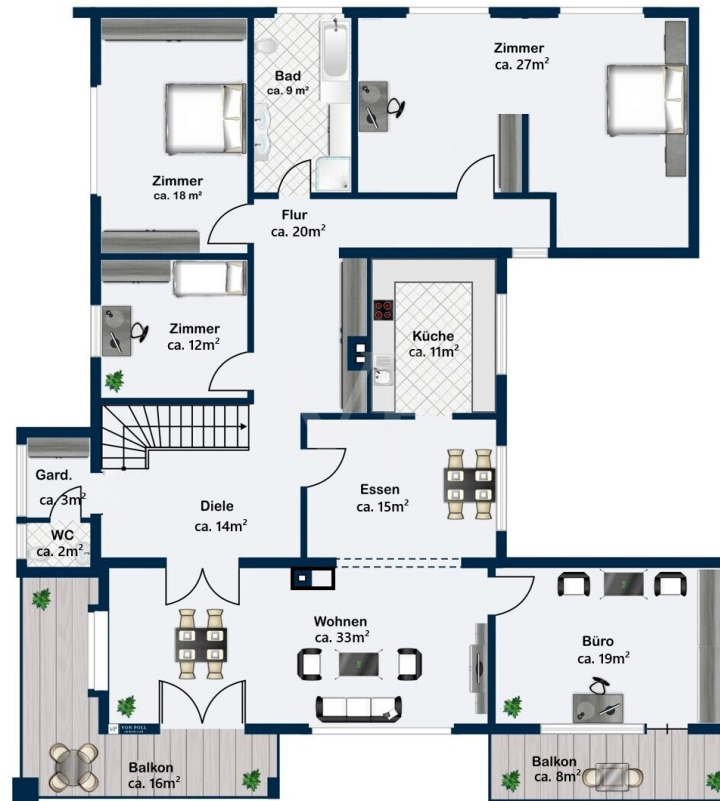
T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen

## Grundrisse





**Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen im Röllbachtal bei Usingen besticht durch seine nahezu vorhandene Alleinlage, fast 100m vom nächsten Wohnhaus entfernt. Die Usinger Innenstadt mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten ist zu Fuß ca. 20-25 Minuten, mit dem Rad ca. 10 Minuten und mit dem Auto lediglich 5 Minuten entfernt.

Im Außenbereich findet man höchst selten Immobilien dieser Größenordnung, zumeist handelt es sich um kleinere Wohnhäuser. Den Eigentümern dieser Immobilie hier stehen über 360m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, zusätzlich ist auch der Dachboden ausbaufähig.

Bereits beim Betreten des Grundstücks empfängt Sie die lange Auffahrt, eindrucksvoll flankiert von gewachsenem Baumbestand. Am Ende erwartet Sie eine große Einfahrt – durch ein schmiedeeisernes Tor erreichbar – mit Platz für mehrere PKW. Die großzügige Garage ist mit einem elektrischen Tor versehen und ermöglicht komfortables Parken sowie Lagerfläche für Hobby- oder Freizeitbedarf. Das Grundstück ist eingezäunt und eignet sich hervorragend für verschiedenste Freizeitaktivitäten oder Gartengestaltung nach individuellen Vorstellungen. Die Gartenanlage ist von altem Baumbestand geprägt und bietet weite Grünflächen sowie Hangpartien, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

Das ursprünglich 1949 errichtet und 1970 umgebaute Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und weist einen einfachen Ausstattungsstandard auf. Die Liegenschaft hingegen ist außergewöhnlich weitläufig, sodass sowohl Privatsphäre als auch zahlreiche Nutzungsoptionen geboten werden. Das Anwesen gliedert sich in insgesamt 11 Zimmer, davon 9 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, was ideale Voraussetzungen für größere Haushalte oder Wohngemeinschaften schafft. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Das Landhaus präsentiert sich in einem klaren architektonischen Stil der Entstehungszeit. Die Fassade überzeugt durch helle Putzgestaltung und große Fensterflächen, die für angenehme Lichtverhältnisse sorgen. Ein zentral gesetzter Eingang erschließt das Haus und führt in einen großzügigen Flurbereich. Hier dominiert heller Natursteinboden in Kombination mit einer offenen Holzterrasse, die ins Obergeschoss führt. Die Wohnräume sind vielseitig nutzbar. Das Wohnzimmer bietet einen gemauerten Kamin mit integriertem Kamineinsatz und ist sowohl durch große Fenster als auch durch eine Terrassentür gut belichtet. Die Raumaufteilung ist offen gehalten und ermöglicht verschiedene Wohnkonzepte sowie die Integration eines Essbereichs.

Unternehmer, die einen privaten Landsitz suchen, können sich hier selbst verwirklichen. Lassen Sie Ihrer Kreativität und dem eigenen Geschmack freien Lauf und realisieren Sie

**hier Ihren Lebenstraum. Das Anwesen ist ideal für Tierhalter, wir weisen an der Stelle jedoch darauf hin, dass der Bau von Ställen baurechtlichen Anforderungen unterliegt, die eine offizielle Genehmigung voraussetzen. Die Anlage eines privaten Reitplatzes bzw. von Ställen mit Wasser- und Elektrizitätsversorgung oder dergleichen wird nicht möglich sein. Aus unserer Sicht ist das Anwesen ideal für bspw. Hundehalter/Hundezüchter. Ein Hühnerstall wurde in der Vergangenheit bereits als bauliche Anlage genehmigt.**

**Das Haus ist derzeit aufgeteilt in zwei Wohnungen mit nahezu identischem Grundriss, auf jeder der beiden Etagen gibt es eine geräumige Küche, einen großen Wohnbereich, Tageslichtbad und Gäste-WC sowie mindestens 3-4 Schlafzimmer. Der Dachboden mit einer Grundfläche um 150m<sup>2</sup> bietet aufgrund seiner Deckenhöhe und der breiten Treppe nach oben weitere Ausbauoption. Von daher bieten sich hier alle Möglichkeiten, die sich Menschen, die Großzügigkeit lieben, eine große Familie und viele Gäste haben, oder ggfs. auch von Zuhause arbeiten möchten, wünschen können.**

**Das Grundstück befindet sich am Hang, wobei die untere große Gartenfläche mit rund 2.500m<sup>2</sup> inklusive Einfahrt und Stellplätzen weitestgehend eben gestaltet ist. Am Hang befindet sich eine Gartenfläche mit Stufen zum oberen Gartenbereich. Oben erwarten Sie rund 5.500m<sup>2</sup> Gartenfläche/Ackerland. Von daher bietet dieses Anwesen auch Selbstversorgern ideale Bedingungen.**

**Bitte beachten Sie, dass eine Immobilie im Außenbereich von Banken sehr kritisch bewertet wird, weshalb eine Vollfinanzierung durch Banken nicht erwartet werden kann. Dieses Angebot richtet sich somit an Kapitalanleger bzw. Eigennutzer, die den Kaufpreis aus Eigenmitteln aufbringen können.**

**Das weitläufige Grundstück sowie das Haus mit seinen großzügigen Zimmerzahlen schaffen eine seltene Gelegenheit zur Entfaltung – sei es für die große Familie, das Mehrgenerationenwohnen oder als Rückzugsort mit viel Raum zur individuellen Nutzung. Verschaffen Sie sich gerne einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten, die dieses Landhaus bereithält. Für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26141016 - 61250 Usingen**

## **Ausstattung und Details**

- **2 Kamine (waren bis zum Leerstand in Betrieb)**
- **2 Tageslichtbäder**
- **Balkon**
- **Terrasse**
- **eingezäunter Garten**
- **großzügige Garage mit elektrischem Tor und Platz bis zu vier PKW's**
- **große Einfahrt mit schmiedeeisernem Tor und Platz für mehrere PKW**

**Objektnummer: 26141016 - 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 hingegen haben 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 hochmodernes Krankenhaus (Hochtaunus-Kliniken). 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 zum Wald 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 30 km 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: 26141016 - 61250 Usingen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26141016 - 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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