

Usingen - Kransberg

# Idyllische Feldrandlage: Bungalow mit Einliegerwohnung, 2 Garagen & großem Sonnengrundstück

Objektnummer: 26141018



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

**KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.220 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

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

Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26141018	Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	26.06.2026	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1971		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	231.03 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141018 - 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: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## 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.

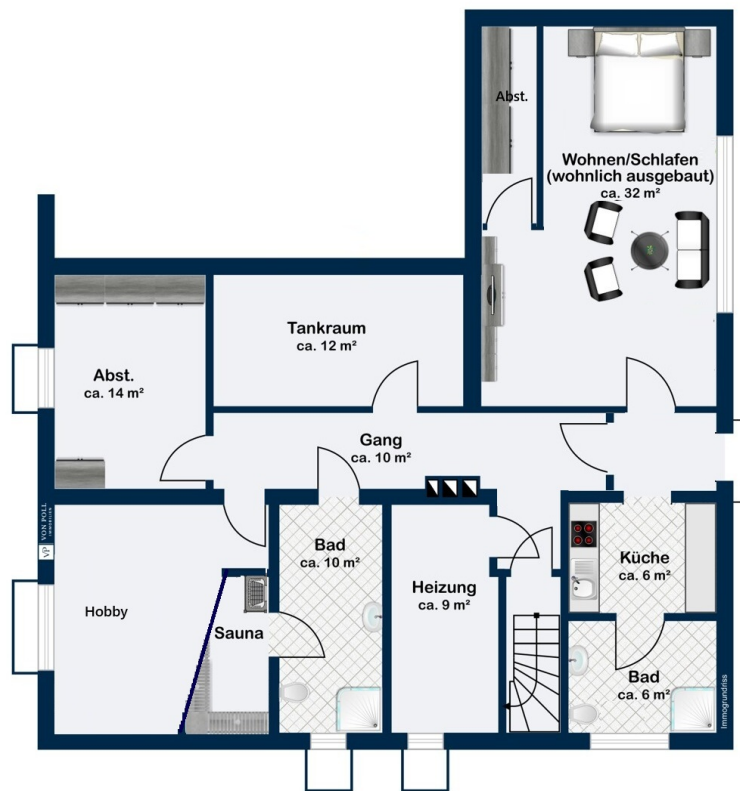
**T.: 06081 - 96 53 02 0**

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

Objektnummer: 26141018 - 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: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

## **Ein erster Eindruck**

**In traumhafter Feldrandlage von Usingen im Ortsteil Kransberg bietet dieser großzügige Bungalow einen außergewöhnlichen neuen Lebensmittelpunkt inmitten idyllischer Natur. Auf dem über 1.200m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und einen nahezu nahtlosen Übergang in die angrenzende Landschaft. Einzigartige Fernblicke und herrliche Blickachsen prägen die Räume des Hauses und schaffen eine besondere Wohnatmosphäre.**

**Das Herzstück der Immobilie bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit großem Panoramafenster, das den Blick in den Garten und auf den Wald freigibt und den Wohnbereich mit Licht durchflutet. Drei Schlafzimmer auf einer Ebene ermöglichen komfortables Wohnen mit guter Raumaufteilung. Eines der Schlafzimmer gewährt auch den Zugang zur großen Sonnenterrasse. Ein Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC stehen auf dieser Etage zur Verfügung. Echtholzparkett unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses. Zusätzlich ermöglicht ein großzügiger Dachboden mit Standhöhe wertvolle Ausbau- oder Nutzungsreserven.**

**Das Haus ist voll unterkellert und bietet viele Nutz- und Stauflächen. Der separate Einliegerbereich im Untergeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn-/Schlafraum mit großem Fensterelement, eine kleine Einbauküche, ein Tageslichtbad sowie ein eigenes Gartenabteil – ideal für Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice oder zur Vermietung. Ein weiteres Badezimmer mit Sauna sowie ein kleines Gästezimmer stehen zusätzlich im Untergeschoss zur Verfügung.**

**Der weitläufige, schön eingewachsene Garten präsentiert sich hervorragend nutzbar und bietet durch seine geschützte Lage viel Privatsphäre. Die große Sonnenterrasse lädt dazu ein, die absolute Ruhe und die besondere Idylle dieser Lage in vollen Zügen zu genießen. Eine Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Angebot ab. Dank der Busverbindung direkt vor der Haustür ist auch die infrastrukturelle Anbindung komfortabel gewährleistet. Die Immobilie bietet sehr gute Voraussetzungen, um sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein ganz persönliches Zuhause in außergewöhnlicher Lage zu schaffen.**

**Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie in eindrucksvoller Naturlage bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.**

**Objektnummer: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Natursteinboden in der Diele
- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit freistehender Badewanne
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- drei Schlafzimmer auf einer Ebene
- separater Eingang im Untergeschoss
- Einliegerbereich im UG
- Tageslicht-Duschbad in der Einliegerwohnung
- weiteres Duschbad mit Sauna im UG
- Öl-Heizung mit 10.000L Stahltank
- große Gartenterrasse
- gut nutzbarer und schön eingewachsener Garten
- zwei geräumige Einzelgaragen
- weiterer Stellplatz vor den Garagen

**Objektnummer: 26141018 - 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 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: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

## **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: 26141018 - 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)**