

Usingen – Kransberg

# Bungalow-style house on the edge of a field: two garages, parking spaces, garden & sunny plot in Usingen-OT

Property ID: 25141054



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 860 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## At a glance

Property ID	25141054
Living Space	ca. 130 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1969
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	219.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.11.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1969



Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## The property





Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## The property





Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## The property





Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## The property



Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## The property





Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## The property





Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## The property





Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## The property





Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## The property





Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## The property





Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

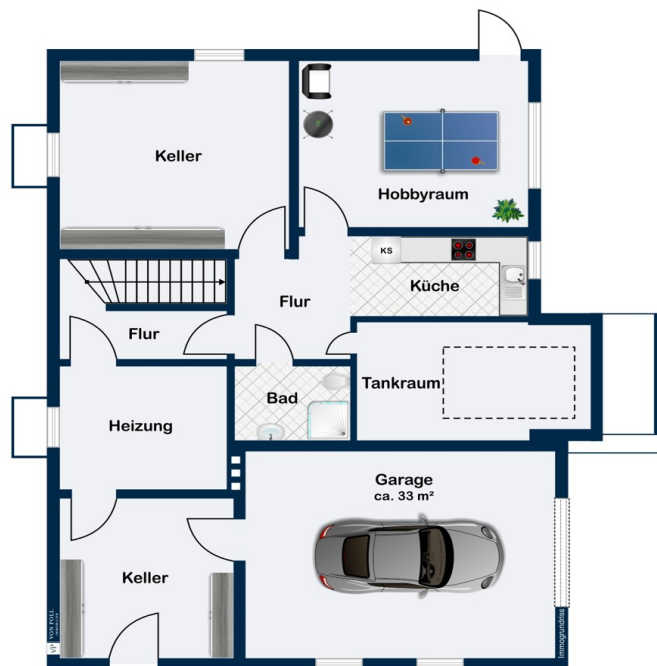
T.: 0800 - 333 33 09

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

Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## A first impression

In a wonderfully tranquil location on the edge of the fields in Usingen-Kransberg, this detached bungalow welcomes you with unique panoramic views of the surrounding countryside. Nestled on a sunny plot with a lovingly landscaped garden, the property offers ideal conditions for relaxed living with a high quality of life – and all this just steps from the nearest bus stop. Upon entering, the house impresses with its pleasant spaciousness and well-designed, single-level layout. High-quality materials such as real wood parquet and natural stone floors underscore the charming character of the house and create a warm, inviting ambiance. A brick fireplace in the living area provides cozy hours during the cooler months and also serves as a stylish centerpiece. The bungalow has a full basement with comfortably finished rooms, ideal as a children's retreat, hobby rooms, or home office solutions. Numerous windows ensure pleasant natural light and a variety of uses. The outdoor area boasts several terraces – some covered, some open – offering different sun and shade spots throughout the day. Electric awnings provide added comfort. The view stretches unimpeded across the adjacent fields into the distance – a true highlight for nature lovers and all those who appreciate peace and tranquility. This attractive offer is complemented by two garages and several outdoor parking spaces directly at the house. Additionally, preliminary plans for a possible extension are available, which were not submitted in the past – an exciting opportunity for future expansion, subject to official approval. A home with a future – situated close to nature, well-connected, and full of possibilities. Please feel free to arrange a viewing appointment – this exceptional property could soon be your new home.



Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Details of amenities

- Einbauküche
- 2-fach und 3-fach verglaste Holz- sowie Aluminiumfenster
- Natursteinböden/Parkettböden/Teppichböden
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- gemauerter Kamin im Wohnbereich
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und Zugang in den Garten
- separater Eingang im Untergeschoss
- Beheizbare und großzügige Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Einzelgarage
- mehrere PKW-Stellplatzmöglichkeiten an der Vorder- sowie Rückseite des Hauses
- Öl-Heizung mit 7.500L Stahltank

Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## All about the location

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.

Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 219.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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