

Usingen – Merzhausen

Light-filled detached house with double garage in a quiet, family-friendly neighborhood

Property ID: 25141058



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 372 m²

Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

-  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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

At a glance

Property ID	25141058	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 145 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	5.5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 26 m ²
Year of construction	1976	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	189.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.08.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



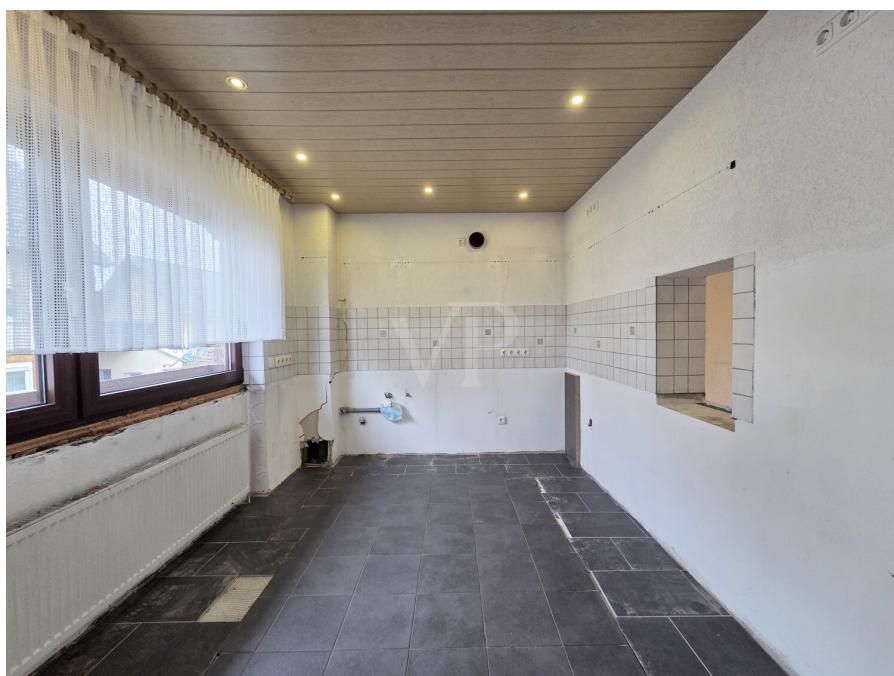
Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



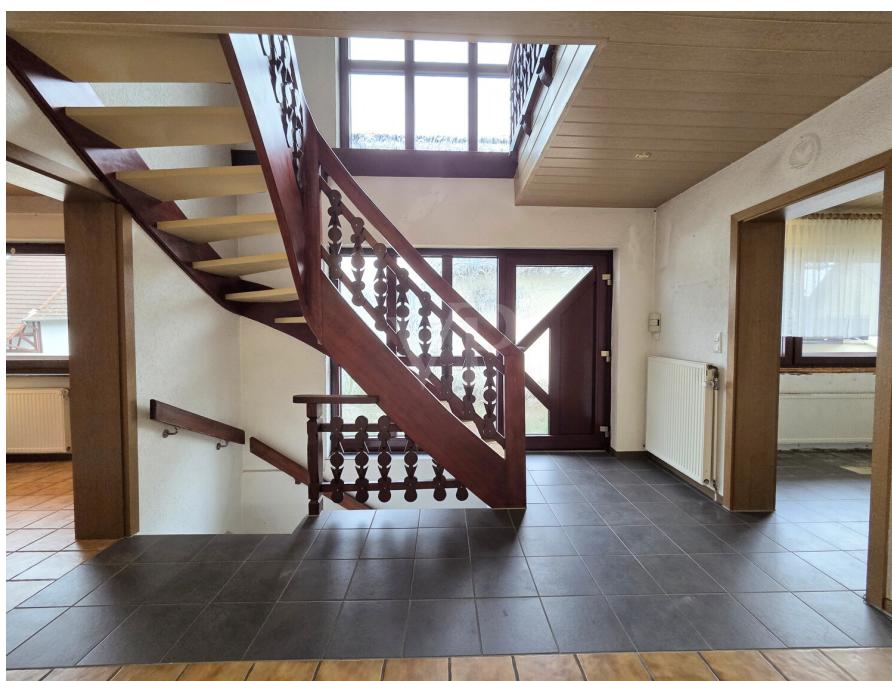
Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



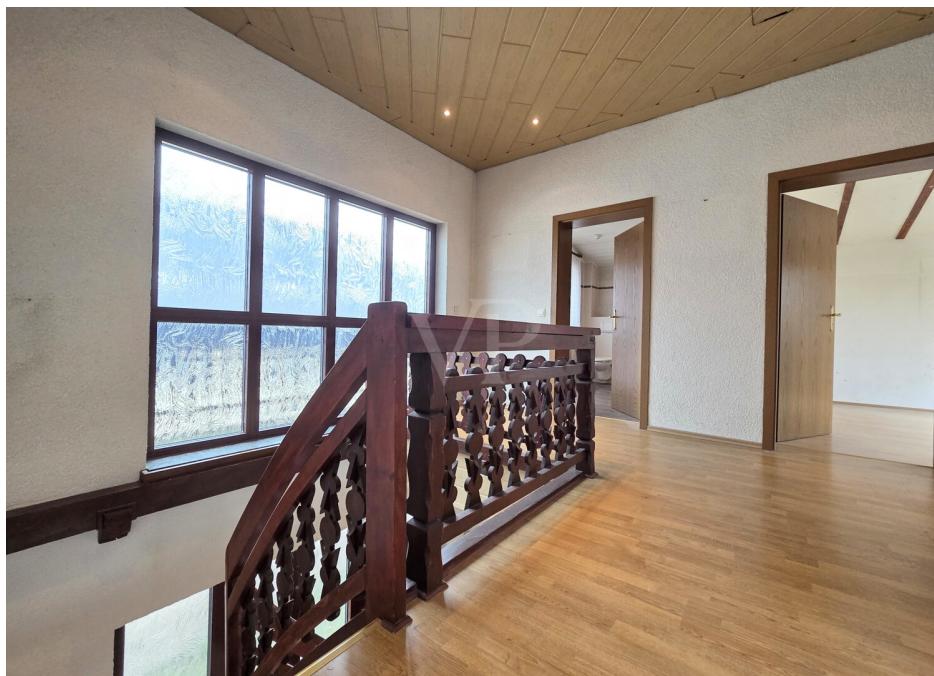
Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

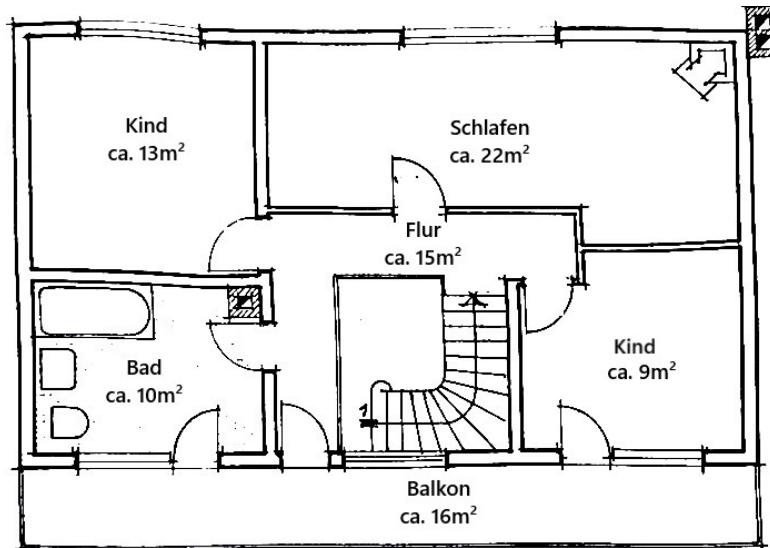
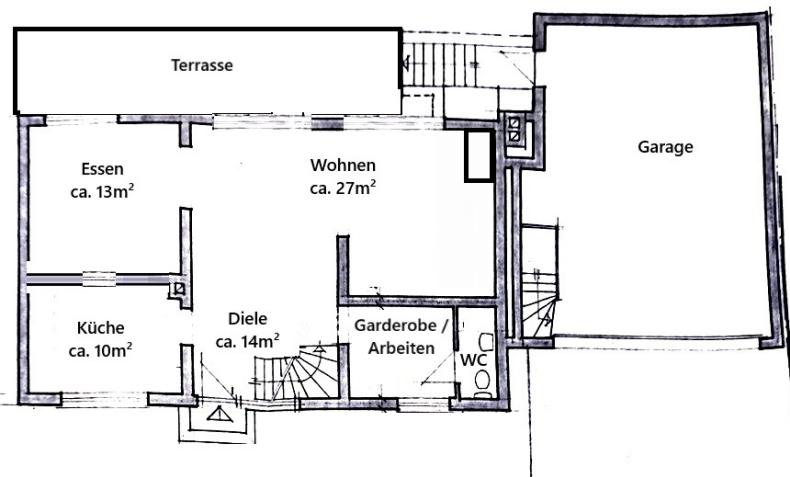
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

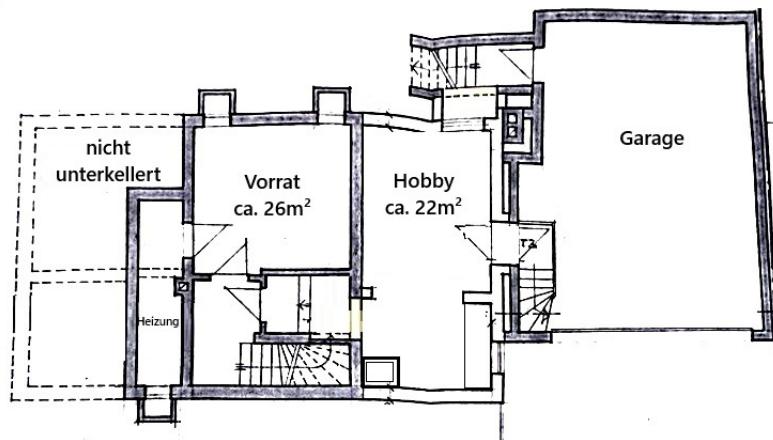
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

A first impression

Family happiness begins here: a light-filled detached house with a well-designed, level garden, a double garage, and pure comfort – right in the heart of family-friendly Usingen-Merzhausen. This solidly built house, situated on an easy-to-maintain plot, offers approximately 145 square meters of living space, bright rooms, and a floor plan that simply works. Built in 1976, the property has been modernized in recent years in many areas (such as the bathroom, heating, windows, flooring, terrace, and balcony) – while other areas are still waiting for a fresh new look. This gives you the opportunity to personalize your new home step by step, according to your own vision. On the ground floor, you are welcomed by a spacious, open-plan living/dining area with a beautiful tiled stove that provides cozy warmth. From here, you have direct access to the generously sized covered terrace, a wonderful place to relax, play, or socialize. The kitchen is currently unfinished but offers ample space for a modern fitted kitchen tailored to your taste. A guest WC and an additional room, which could be used as a study or an extension of the cloakroom area, complete this level. The stairwell boasts a solid wood staircase and large windows. Three well-proportioned bedrooms with comfortable ceiling heights and laminate flooring offer plenty of space for the family. The spacious, naturally lit bathroom was modernized in 2022 and features an attractive design and a walk-in shower. In the basement, you'll also find a large, comfortably finished hobby room with a kitchenette, sitting area, and shower. It's perfect for accommodating guests or for the family's hobbies. A particularly convenient feature: the basement was extended and offers direct access to the double garage with an electric door. Two parking spaces in front complete the offering. The garden is wonderfully usable, pleasantly manageable, and provides children with plenty of space to play without excessive maintenance. Overall, the house is in good condition with a solid structure – some modernizations have already been carried out, and others can be implemented according to your individual preferences. Ideal for families who value a bright home and enjoy creating something of their own. Don't miss the opportunity to view the property. We look forward to hearing from you!

Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

Details of amenities

- Massivbauweise
- Kachelofen (digital steuerbar)
- modernisiertes Tageslicht-Duschbad mit bodentiefer Dusche und Einbauschrank
- Gäste-WC
- zweifach verglaste Kunststofffenster (aus 1990, mit Holzdekor)
- manuelle Rollläden
- Gasheizung aus 2018
- teilweise erneuerte Heizkörper
- Laminatböden im Obergeschoss, Fliesen im Erdgeschoss
- überdachte, erneuerte Terrasse
- Balkon
- Zisterne
- Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie zwei zusätzliche Stellplätze davor

Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 189.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com