

Usingen – Merzhausen

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in ruhiger familienfreundlicher Umgebung

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
Living Space	ca. 145 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1976
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 26 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

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/m²a
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



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

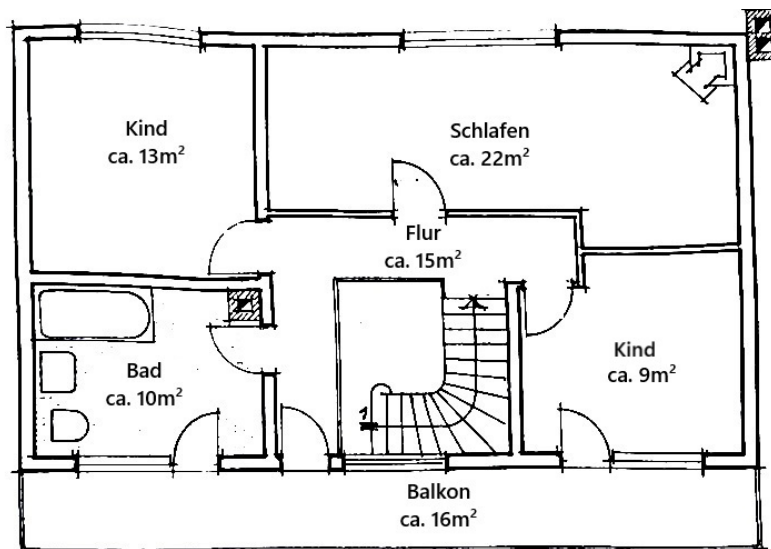
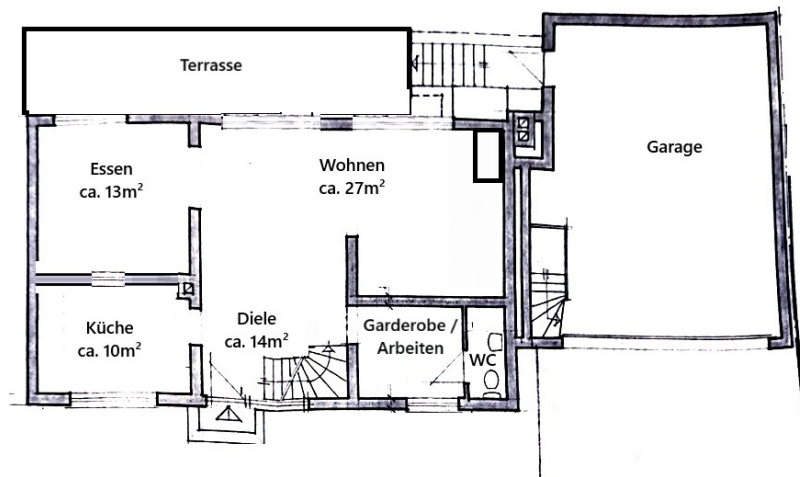
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

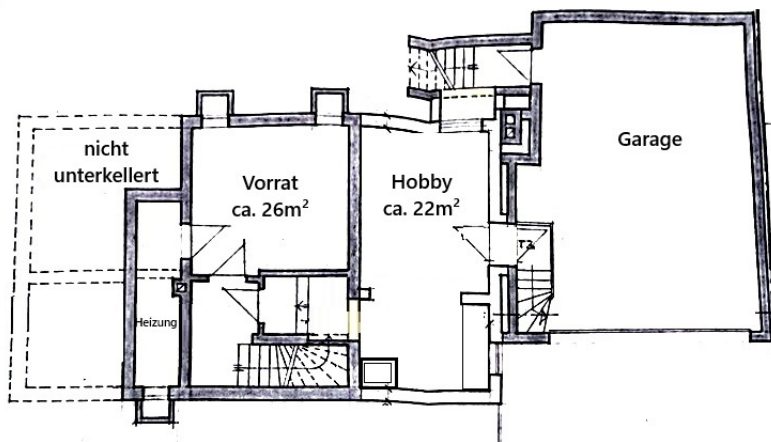
T.: 0800 - 333 33 09

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

Familienglück beginnt hier: ein lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit gut nutzbarem, ebenem Garten, mit Doppelgarage und Wohlfühlfaktor pur- mitten im familienfreundlichen Usingen-Merzhausen.

Auf dem pflegeleicht angelegten Grundstück präsentiert sich das massiv gebaute Haus mit rund 145m² Wohnfläche, hellen Räumen und einem Grundriss, der einfach passt. Die Immobilie wurde 1976 errichtet und in den letzten Jahren bereits in vielen Bereichen (wie bspw. Bad, Heizung, Fenster, Fußböden, Terrasse, Balkonbelag) modernisiert - andere Bereiche warten noch auf frischen Glanz. So haben Sie die Chance, Ihr neues Zuhause Schritt für Schritt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit einem schönen Kachelofen, der für wohlige Wärme sorgt.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige überdachte Terrasse, ein wunderbarer Ort zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein.

Die Küche befindet sich aktuell im Rohzustand, bietet jedoch ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche ganz nach Ihrem Geschmack.

Ein Gäste-WC sowie ein weiterer Raum, der sich bspw. als Arbeitszimmer oder Erweiterung des Garderobenbereichs nutzen lässt, komplettieren diese Ebene.

Das Treppenhaus punktet mit massiver Holztreppe und großen Fensterelementen. Drei gut geschnittene Schlafzimmer mit angenehmer Deckenhöhe und Laminatböden bieten hier viel Platz für die Familie. Das geräumige Tageslichtbad wurde erst 2022 modernisiert und überzeugt mit ansprechender Gestaltung und bodengleicher Dusche.

Im Untergeschoss des Hauses steht Ihnen außerdem ein großer, wohnlich ausgebauter Hobbyraum mit Pantry-Küche, Sitzecke und Dusche zur Verfügung. Perfekt geeignet zur Unterbringung von Gästen oder die Hobbies der Familie.

Besonders praktisch: Der Keller wurde nachträglich erweitert und bietet direkten Zugang zur Doppelgarage mit elektrischem Tor. Zwei davor befindliche Stellplätze runden das Angebot ab.

Der Garten ist wunderbar nutzbar, angenehm überschaubar und bietet Kindern Platz zum Spielen, ganz ohne übermäßigen Pflegeaufwand.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand mit solider Substanz -

einige Modernisierungen sind bereits erfolgt, andere können Sie individuell nach Ihren Vorstellungen umsetzen. Ideal also für Familien, die Wert auf ein helles Zuhause legen und Freude daran haben, etwas Eigenes zu schaffen.

Versäumen Sie nicht die Chance auf eine Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

Details of amenities

- Massivbauweise
- Kachelofen (digital steuerbar)
- modernisiertes Tageslicht-Duschbad mit bodentiefer Dusche und Einbauschränk
- Gäste-WC
- zweifach verglaste Kunststofffenster (aus 2000, 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 Energiebedarfsausweis 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 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: 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