

Usingen

# Fernblicklage die begeistert! Großes Familienhaus mit Einliegerbereich in 1A-Wohnlage & 2 Garagen

*CODE DU BIEN: 25141060a*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141060a
Surface habitable	ca. 209,3 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	15.01.2026
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	150.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

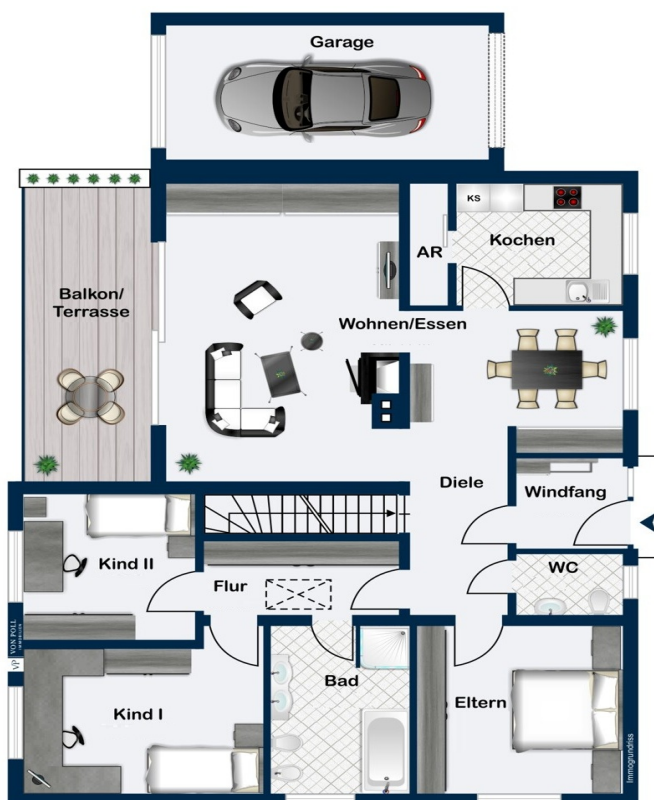
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen**

## Une première impression

Im beliebten Usinger Kern-Wohngebiet Schleichenbach 1 befindet sich dieses großzügige, flexibel nutzbare Einfamilienhaus in herrlicher Fernblicklage.

Die massiv gebaute und im Bungalowstil errichtete Immobilie ermöglicht Wohnen auf einer Ebene im Erdgeschoss.

Besonders begeistern wird Sie die Kombination aus Top-Standort, ideal geschnittenen hellen Räumen und der ruhigen Aussichtslage mit Blick bis hin zum Feldberg.

Im Erdgeschoss sorgt der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Kaminofen und Zugang auf den großen, überdachten Balkon inklusive Feldbergblick zu jeder Jahreszeit für Wohlfühlatmosphäre.

Diese Etage bietet daneben auch Essdiele, Küche, weitere drei Zimmer und ein großes Tageslichtbad.

Das Gartengeschoss befinden sich drei weitere Wohnräume sowie ein wohnlich ausgebauter Raum, welche teilweise mit bodentiefen Fenstertüren versehen sind, zwei davon mit Zugang auf die überdachte Terrasse. Für den größten dieser Räume besteht außerdem bereits eine Gewerbeerlaubnis, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglicht.

Ein großes Tageslicht-Duschbad ergänzt diese Ebene.

Eine große Familie findet hier ein komfortables Platzangebot mit genügend Schlafräumen.

Gleichermaßen bietet sich die Nutzung des Gartengeschosses auch als separater Einliegerbereich, zur Nutzung großzügiger Büroräume für Selbständige und Freiberufler oder als Gäste-/Hobbybereich an.

Aus energetischer Sicht ist das Haus besonders interessant, da in 2022 eine neue Gasheizung, wie auch eine Elektroheizung installiert wurde, auf die im Bedarfsfall umgeschaltet werden kann.

Im gesamten Haus, bis auf die Nutzräume, genießt man die wohlige Wärme der Fußbodenheizung. Ergänzt wird dies durch den Kaminofen im Wohnzimmer, der für zusätzlichen Kuschelfaktor sorgt.

Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist bereits vorhanden.



Im Außenbereich punktet der sehr gepflegte Vorgarten mit Garage und Stellplatz. Eine zweite Garage mit separater Auffahrt und weiterem Hauszugang befindet sich im unteren Gartenbereich. Der Garten bietet Kindern auf zwei Ebenen reichlich Platz zum Spielen.

Dies ist der ideale Ort für Ihr neues Wohlfühlzuhaus, eingebettet in die Taunusnatur, verbunden mit der nahe gelegenen, abwechslungsreichen Infrastruktur.

Gerne stellen wir Ihnen dieses Domizil in einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen

## Détails des commodités

- Einbauküche (teilerneuerte E-Geräte, gepflegter Zustand)
- Speisekammer
- erneuerte weiße Zimmertüren und -rahmen
- Fußbodenheizung in Erdgeschoss und Gartengeschoss
- zeitloser Fliesenboden
- Gas-Brennwerttherme aus 2022
- separate Elektroheizung
- abschließbare Kunststofffenster (2-fach, weiß)
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Kaminofen (Gas) im Wohnzimmer
- modernisiertes Tageslichtbad im EG mit Wanne und separater Dusche
- großer Einbauschränk im Schlaftrakt
- großer Balkon (Geländer mit Edelstahl-Milchglas-Umrandung erneuert) mit Überdachung
- große Gartenterrasse (weitestgehend überdacht)
- Dachboden
- Dachrinnen erneuert (Zink)
- Glasfaseranschluss
- erneuerte Zuwegung und Vorplatz vor dem Haus
- vollständig eingezäunter Garten
- zwei Garagen mit Sektionaltoren
- Stellplatz vor der Garage

**CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen**

## Tout sur l'emplacement

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. 20 Minuten) und Frankfurt (ca. 44 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.

**CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 150.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



**CODE DU BIEN: 25141060a - 61250 Usingen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
**Tel.:** +49 6081 - 96 53 02 0  
**E-Mail:** hochtaunus@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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