

Usingen - Kransberg

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

CODE DU BIEN: 26141018



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

**PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.220 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

- 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: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26141018</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>490.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 172 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Disponible à partir du</b>	<b>26.06.2026</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 92 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>		
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>1971</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 2 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>231.03 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>18.04.2036</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1971</b>

CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## 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: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## La propriété



### 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.

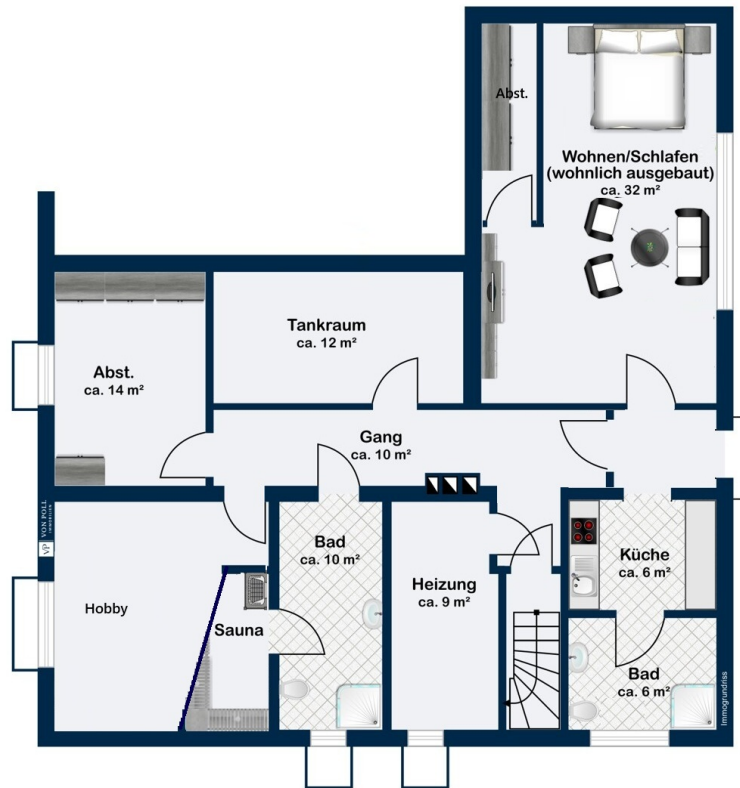
**T.: 06081 - 96 53 02 0**

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

CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

## 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: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

## **Une première impression**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

## **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 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.

**CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg**

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)**

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

---

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