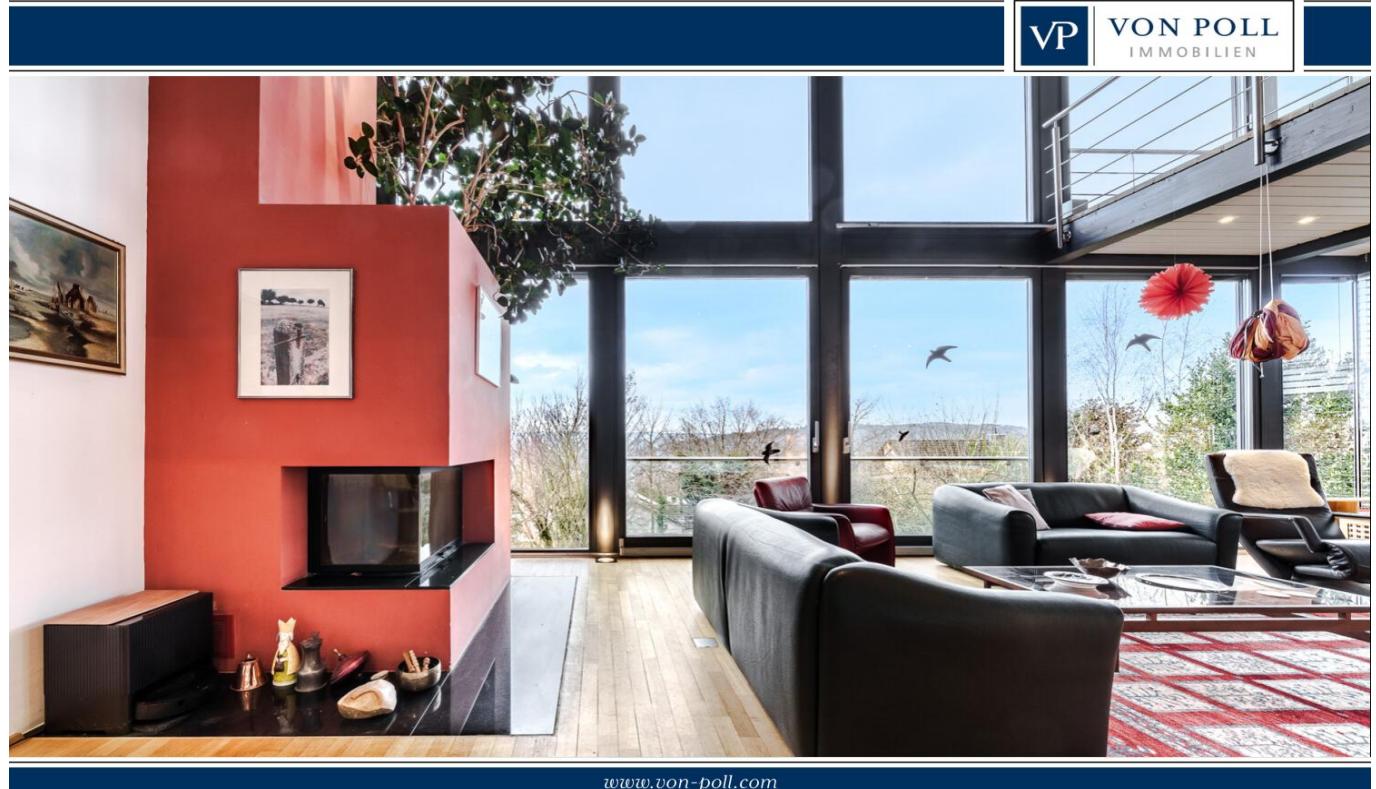


Usingen – Wernborn

## Ausblick - Licht - Natur - Privatsphäre - Ruhe: Architektenhaus mit außergewöhnlichem Grundriss

???????: 25141062



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

?????: 789.000 EUR • ?????: ca. 334 m<sup>2</sup> • ?????: 7.5 • ?????: 1.082 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25141062
???????????	ca. 334 m <sup>2</sup>
?????? ????????	????????? ????????
???????????	7.5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	3
????? ??????????????	2004
????? ??????????????	1 x ?????????????? ????? ??????????????, 1 x ???????

????? ????????	789.000 EUR
???????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2015
???????????	???????
???????????????????	ca. 93 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ???????

????????? ??????????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	???????????????
???????????????	08.02.2035
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	???????????????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	53.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	
???????????	B
???????????	
???????????	
???????????	
???? ???? ????????	2004
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

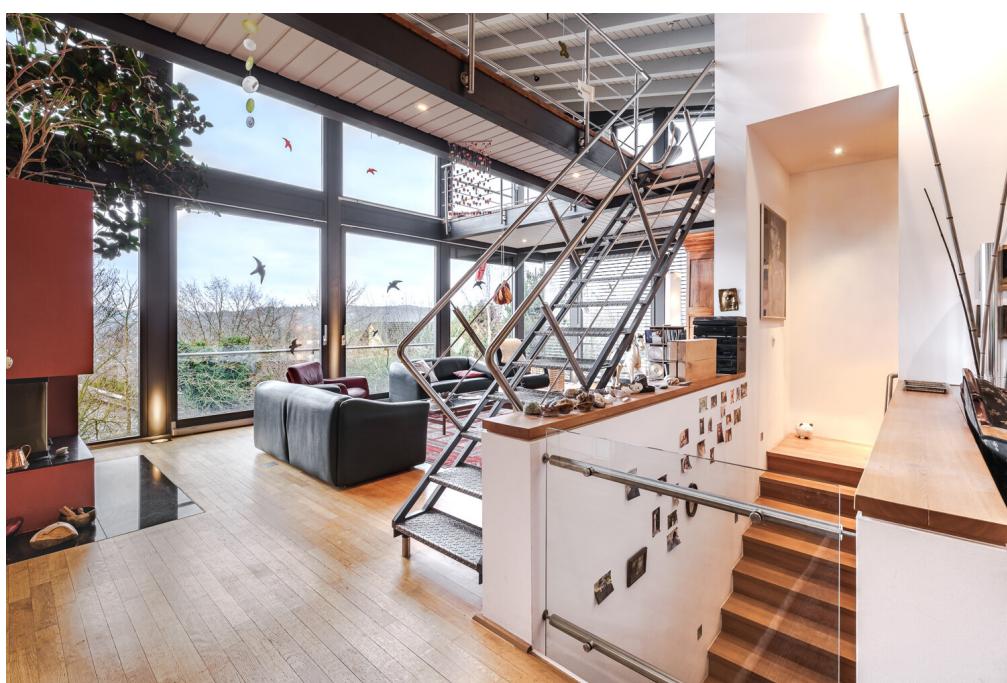
????????? ??????????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ????????



????????? ??????????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ????????



???????? ?????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ??????



???????? ?????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ??????



????????? ??????????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ????????



????????? ??????????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ????????



???????? ?????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ??????



????????? ??????????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ????????



???????? ?????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ??????



????????? ??????????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ????????



????????? ??????????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ????????



???????? ?????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ??????



????????? ??????????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



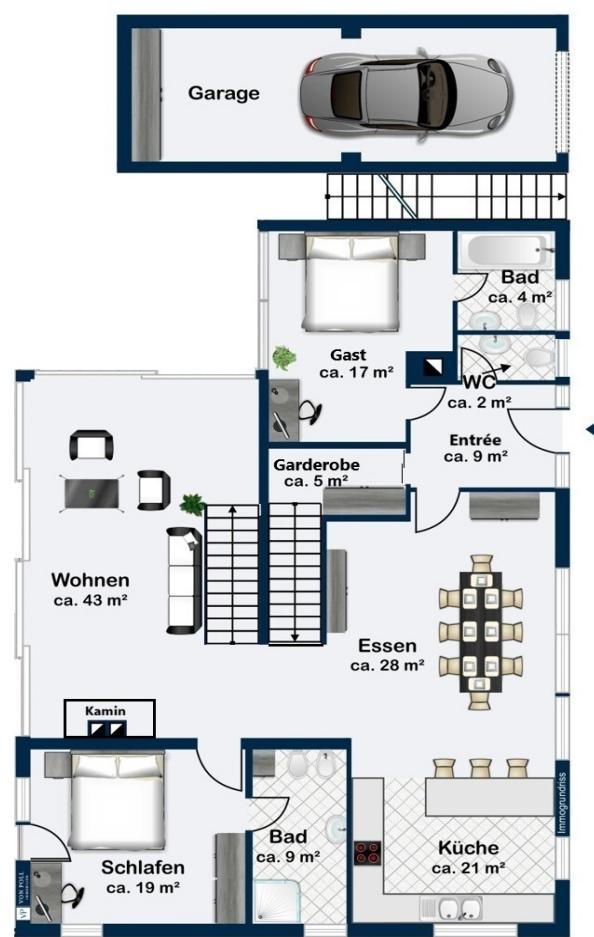
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

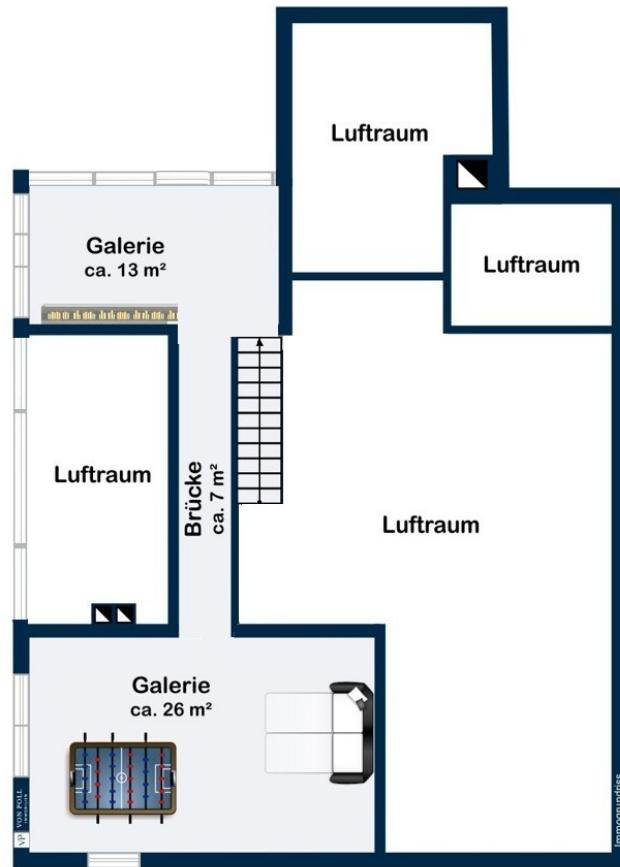
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

????????? ??????????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

???????







???????? ?????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

## ??? ????? ????????

Ein Haus, das seinesgleichen sucht: Außergewöhnlich, großzügig und zugleich gemütlich.

Dieses Architektenhaus verbindet hochwertige Ausstattung mit durchdachter Architektur und bietet auf einer Wohnfläche von über 330 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für anspruchsvolles Wohnen.

Auf dem bestehenden, massiv gebauten Gartengeschoss wurde im Jahr 2004 ein Wohntraum der Extraklasse geschaffen: Lichtdurchflutete Räume, ein offenes Wohn- und Esskonzept mit großzügigen Fensterflächen über zwei Etagen inklusive Blick in den Taunus und eine offene Galerie machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem. Hier trifft exklusive Architektur auf Gemütlichkeit und maximale Privatsphäre - ein Rückzugsort für alle, die das Charaktervolle suchen. Von außen wirkt das Haus dezent zurückhaltend, während sich von der Rückseite ein herrlicher Fernblick in die Landschaft eröffnet. Die Privatsphäre bleibt dabei perfekt gewahrt, die Räumlichkeiten sind vor neugierigen Blicken geschützt.

Die überhohen Decken schaffen im gesamten Haus ein besonderes Raumgefühl, unterstützt durch die großen Fensterflächen mit elektrischen Außen-Jalousien, die für eine ideale Tageslichtausnutzung und ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die Türen sind ebenfalls überhoch gefertigt und unterstreichen das großzügige Ambiente.

Der über 90m<sup>2</sup> große Wohn-/Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss beeindruckt bereits beim Betreten durch den spektakulären Blick in die Taunuslandschaft. Wertiges Eichenparkett sowie ein Kamin, der an kalten Tagen für angenehme Wärme sorgt, die große Einbauküche im Erdgeschoss und der Blick hinauf zur Galerie bilden ein wirklich einmaliges Flair. Für zusätzlichen Komfort steht im Gartengeschoss eine weitere Einbauküche zur Verfügung – ideal, um Gäste zu bewirten oder separate Wohn- oder Bürobereiche zu gestalten.

Zu den weiteren besonderen Details zählen eine extravagante Edelstahltreppe ins Dachgeschoss, hochwertige Steckdosen und Lichtschalter, ein umfangreiches Beleuchtungssystem sowie das intelligente E-BUS-System ermöglichen eine komfortable Steuerung der Haus- und Lichttechnik. Die drei modern gestalteten Tageslichtbäder verfügen über eine gehobene Ausstattung – wahlweise mit Dusche oder Badewanne, Handtuchheizkörpern, WC und Urinal.

Im Gartengeschoss wurde das ehemalige Schwimmbad durch eine eingezogene

Holzdecke zu einem großzügigen Raum umgestaltet, der heute als vielseitiger Homeoffice-/Hobby- oder Arbeitsbereich genutzt wird. Von diesem Raum sowie vom Schlafzimmer und Fitnessbereich im Gartengeschoss genießt man direkten Zugang in den blickgeschützt eingewachsenen Garten.

Neben großzügigem Wohnkomfort überzeugt das Haus auch durch seine energetische Effizienz: Eine Erdwärmepumpe mit Doppelkompressor, Zentral- und Fußbodenheizung sorgen für nachhaltige Wärme. Die weitläufige Dachfläche eröffnet außerdem die Möglichkeit, Solar- oder Photovoltaiklösungen zur weiteren Optimierung der Energiebilanz zu integrieren.

Insgesamt bietet dieses Haus eine hochwertige Ausstattung, großzügige Räume und eine durchdachte, vielseitig nutzbare Raumaufteilung, wodurch es unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht wird. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Details und dem besonderen Wohngefühl überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ?????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

## ????????????? ??? ??????

- Massivbauweise
- Gartengeschoss Baujahr 1970/1971
- Erdgeschoss und Dachgeschoss Baujahr 2004
- große Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten im Erdgeschoss
- weitere Einbauküche im Gartengeschoss
- wertiges Eichenparkett
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- ein Kamin im Erdgeschoss und ein Kachelofen im Gartengeschoss
- überhohe Decken
- überhohe Fensterflächen mit elektrischen Außen-Jalousien
- überhohe Türen
- 2fach bzw. 3fach isolierte Meranti-Fenster
- hochwertige Steckdosen und Lichtschalter
- Edelstahltreppe ins Dachgeschoss
- Galerie-Geländer und französische Balkone aus Edelstahl
- Einbauschrank in Schlafzimmer 1
- Gäste-WC + Urinal
- Tageslichtbad 1 mit Dusche, Handtuchheizkörper, WC und Bidet
- Tageslichtbad 2 mit Wanne, Handtuchheizkörper + WC
- Badezimmer 3 mit Wanne, separater Dusche, Handtuchheizkörper + WC + Urinal
- E-BUS-System, bspw zur Steuerung der Jalousien und Lichter
- Erdwärmepumpe (mit Doppelkompressor)
- Glasfaseranschluss möglich
- Veranda mit Teilüberdachung aus Sicherheitsglas
- unterkellerte Garage

???????? ?????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 53.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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

????????? ??????????: 25141062 - 61250 Usingen – Wernborn

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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