

Usingen / Merzhausen - Merzhausen

# Einzigartige Waldrandlage mit Seltenheitswert: Anwesen mit großem Potenzial & Gestaltungsspielraum

VP azonosító: 26141015



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

VÉTELÁR: 520.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.012 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen**

## Áttekintés

VP azonosító	26141015
Hasznos lakótér	ca. 212 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	26.06.2026
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	520.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 166 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.04.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	291.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen

## Az ingatlan

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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.

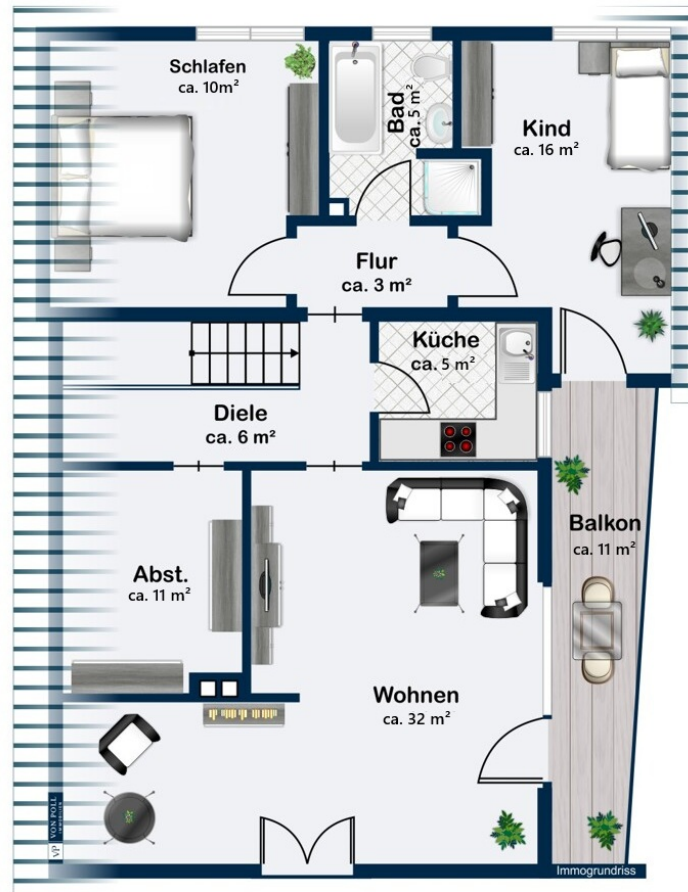
T.: 06081 - 96 53 02 0

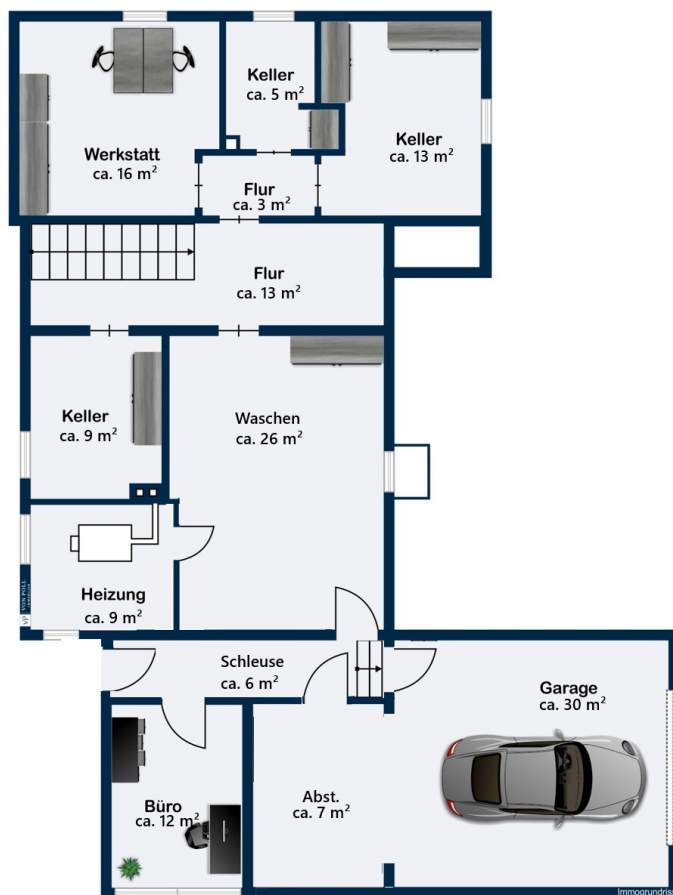
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
[hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com) | [www.von-poll.com/hochtaunus](http://www.von-poll.com/hochtaunus)

VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen**

## **Az elso benyomás**

In absolut privilegierter Lage präsentiert sich dieses charmante, ursprünglich in den 1960er Jahren errichtete Wohnhaus auf einem außergewöhnlichen Grundstück mit Seltenheitswert: Als letztes Haus in der Reihe und von zwei Seiten unmittelbar vom Wald umgeben, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und Naturverbundenheit - eine Lage, die selbst im begehrten Taunus nur äußerst selten zu finden ist.

Das Haus befindet sich seit seiner Erbauung in Familienbesitz und wurde mit zwei Generationen bewohnt. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte die Umwandlung in ein Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten.

Zuletzt wurde die Immobilie nur noch von einer Person bewohnt und befindet sich in einem gepflegten, jedoch nunmehr sanierungsbedürftigen Zustand. Wichtige Investitionen wurden jedoch nicht unterlassen, bspw. wurden 2021 eine neue Gas-Brennwerttherme sowie in 2006 eine Photovoltaikanlage installiert. Auch einige Fenster wurde bereits ausgetauscht und ein Glasfaseranschluss wurde gelegt. Dadurch bietet sich unter Einbeziehung der staatlichen Förderungen enormes Potenzial für Eigennutzer, Kapitalanleger, Mehrgenerationen oder zum Umbau in ein großzügiges Einfamilienhaus.

Auf jeder Wohnebene erwartet Sie eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad, im Erdgeschoss zusätzlich mit Gäste-WC. Besonders hervorzuheben ist der geräumige Wohnbereich im Erdgeschoss mit angrenzendem Wintergarten, welcher erst in den 90er Jahren errichtet wurde. Von hier aus eröffnet sich ein traumhafter Blick direkt auf den Waldrand - ein beeindruckendes Naturschauspiel zu jeder Jahreszeit. Der Wintergarten erweitert den Wohnraum auf elegante Weise und bietet direkten Zugang auf die sonnige große Sandsteinterrasse und in den liebevoll gepflegten, komplett eingezäunten Garten.

Die Wohnung im Obergeschoss begeistert mit dem großzügigen Balkon und Blick auf den Wald. Der Dachboden bietet zusätzliches Ausbaupotential.

Auch das Grundstück selbst bietet vielseitige Möglichkeiten: Das bestehende Baufenster ist noch nicht ausgeschöpft, sodass Erweiterungen des Hauses denkbar sind. Der großzügige Vorgartenbereich schafft Raum für Stellplätze, Carports oder weitere Garagen.

Ebenfalls interessant ist der an die Garage angrenzende, ehemalige Büroraum mit separater Erschließungsmöglichkeit - ideal für Freiberufler oder Home-Office.

**Es sollte berücksichtigt werden, dass umfassende Maßnahmen anstehen, unter anderem hinsichtlich Fassade, Dach, Dämmung, Elektrik und Wasserleitungen, Bäder, Küchen. Dafür eröffnet sich Ihnen die seltene Chance, eine Immobilie in absoluter Toplage nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten.**

**Verpassen Sie Ihre Chance auf eine Besichtigung nicht - das wohl schönste Grundstück der Straße wartet darauf, in neuem Glanz zu erstrahlen.**

**VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen**

## **Részletes felszereltség**

- Wintergarten
- Balkon
- Gas-Brennwerttherme aus 2021
- Photovoltaikanlage aus 2006
- 2-Fach-isolierte Holz- und Kunststofffenster
- große Sandsteinterrasse
- schön angelegter, voll eingezäunter Garten
- beheizter Anbau hinter der Garage (ehemaliges Büro)
- Gartenhaus
- Doppelgarage
- 2 Stellplätze

**VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen**

## **Minden a helyszínrol**

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.

**VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26141015 - 61250 Usingen / Merzhausen - Merzhausen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Carola Öhl**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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