

Usingen

Ein Ort für Visionäre: Großzügiges Landhaus mit viel Entwicklungspotenzial, nahezu Alleinlage

Codice oggetto: 26141016



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 720.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 364,9 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.848 m²

Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141016
Superficie netta	ca. 364,9 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	9
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	720.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 290 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	195.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	27.05.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà



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 Hochttausus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtausus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochttausus

Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

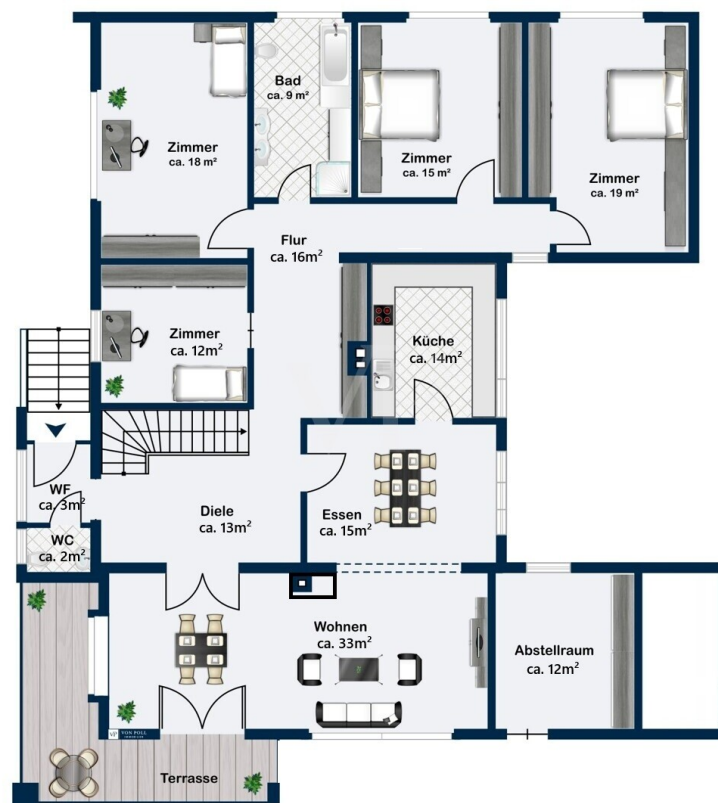
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

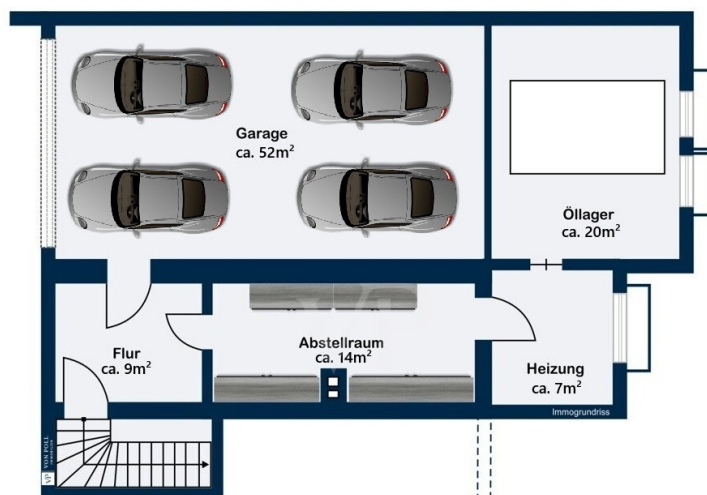
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

Planimetrie





nicht unterkellert

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Anwesen im Röllbachtal bei Usingen besticht durch seine nahezu vorhandene Alleinlage, fast 100m vom nächsten Wohnhaus entfernt. Die Usinger Innenstadt mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten ist zu Fuß ca. 20-25 Minuten, mit dem Rad ca. 10 Minuten und mit dem Auto lediglich 5 Minuten entfernt.

Im Außenbereich findet man höchst selten Immobilien dieser Größenordnung, zumeist handelt es sich um kleinere Wohnhäuser. Den Eigentümern dieser Immobilie hier stehen über 360m² Wohnfläche zur Verfügung, zusätzlich ist auch der Dachboden ausbaufähig.

Bereits beim Betreten des Grundstücks empfängt Sie die lange Auffahrt, eindrucksvoll flankiert von gewachsenem Baumbestand. Am Ende erwartet Sie eine große Einfahrt – durch ein schmiedeeisernes Tor erreichbar – mit Platz für mehrere PKW. Die großzügige Garage ist mit einem elektrischen Tor versehen und ermöglicht komfortables Parken sowie Lagerfläche für Hobby- oder Freizeitbedarf. Das Grundstück ist eingezäunt und eignet sich hervorragend für verschiedenste Freizeitaktivitäten oder Gartengestaltung nach individuellen Vorstellungen. Die Gartenanlage ist von altem Baumbestand geprägt und bietet weite Grünflächen sowie Hangpartien, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

Das ursprünglich 1949 errichtet und 1970 umgebaute Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und weist einen einfachen Ausstattungsstandard auf. Die Liegenschaft hingegen ist außergewöhnlich weitläufig, sodass sowohl Privatsphäre als auch zahlreiche Nutzungsoptionen geboten werden. Das Anwesen gliedert sich in insgesamt 11 Zimmer, davon 9 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, was ideale Voraussetzungen für größere Haushalte oder Wohngemeinschaften schafft. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Das Landhaus präsentiert sich in einem klaren architektonischen Stil der Entstehungszeit. Die Fassade überzeugt durch helle Putzgestaltung und große Fensterflächen, die für angenehme Lichtverhältnisse sorgen. Ein zentral gesetzter Eingang erschließt das Haus und führt in einen großzügigen Flurbereich. Hier dominiert heller Natursteinboden in Kombination mit einer offenen Holzterrasse, die ins Obergeschoss führt. Die Wohnräume sind vielseitig nutzbar. Das Wohnzimmer bietet einen gemauerten Kamin mit integriertem Kamineinsatz und ist sowohl durch große Fenster als auch durch eine Terrassentür gut belichtet. Die Raumaufteilung ist offen gehalten und ermöglicht verschiedene Wohnkonzepte sowie die Integration eines Essbereichs.

Unternehmer, die einen privaten Landsitz suchen, können sich hier selbst verwirklichen. Lassen Sie Ihrer Kreativität und dem eigenen Geschmack freien Lauf und realisieren Sie

hier Ihren Lebenstraum. Das Anwesen ist ideal für Tierhalter, wir weisen an der Stelle jedoch darauf hin, dass der Bau von Ställen baurechtlichen Anforderungen unterliegt, die eine offizielle Genehmigung voraussetzen. Die Anlage eines privaten Reitplatzes bzw. von Ställen mit Wasser- und Elektrizitätsversorgung oder dergleichen wird nicht möglich sein. Aus unserer Sicht ist das Anwesen ideal für bspw. Hundehalter/Hundezüchter. Ein Hühnerstall wurde in der Vergangenheit bereits als bauliche Anlage genehmigt.

Das Haus ist derzeit aufgeteilt in zwei Wohnungen mit nahezu identischem Grundriss, auf jeder der beiden Etagen gibt es eine geräumige Küche, einen großen Wohnbereich, Tageslichtbad und Gäste-WC sowie mindestens 3-4 Schlafzimmer. Der Dachboden mit einer Grundfläche um 150m² bietet aufgrund seiner Deckenhöhe und der breiten Treppe nach oben weitere Ausbauoption. Von daher bieten sich hier alle Möglichkeiten, die sich Menschen, die Großzügigkeit lieben, eine große Familie und viele Gäste haben, oder ggfs. auch von Zuhause arbeiten möchten, wünschen können.

Das Grundstück befindet sich am Hang, wobei die untere große Gartenfläche mit rund 2.500m² inklusive Einfahrt und Stellplätzen weitestgehend eben gestaltet ist. Am Hang befindet sich eine Gartenfläche mit Stufen zum oberen Gartenbereich. Oben erwarten Sie rund 5.500m² Gartenfläche/Ackerland. Von daher bietet dieses Anwesen auch Selbstversorgern ideale Bedingungen.

Bitte beachten Sie, dass eine Immobilie im Außenbereich von Banken sehr kritisch bewertet wird, weshalb eine Vollfinanzierung durch Banken nicht erwartet werden kann. Dieses Angebot richtet sich somit an Kapitalanleger bzw. Eigennutzer, die den Kaufpreis aus Eigenmitteln aufbringen können.

Das weitläufige Grundstück sowie das Haus mit seinen großzügigen Zimmerzahlen schaffen eine seltene Gelegenheit zur Entfaltung – sei es für die große Familie, das Mehrgenerationenwohnen oder als Rückzugsort mit viel Raum zur individuellen Nutzung. Verschaffen Sie sich gerne einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten, die dieses Landhaus bereithält. Für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

Dettagli dei servizi

- **2 Kamine (waren bis zum Leerstand in Betrieb)**
- **2 Tageslichtbäder**
- **Balkon**
- **Terrasse**
- **eingezäunter Garten**
- **großzügige Garage mit elektrischem Tor und Platz bis zu vier PKW's**
- **große Einfahrt mit schmiedeeisernem Tor und Platz für mehrere PKW**

Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26141016 - 61250 Usingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com