

Usingen / Eschbach - Eschbach

Moderne Architektur trifft Fachwerk – Wohnkomfort und viel Platz im alten Ortskern von Eschbach

Codice oggetto: 26141014



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 559.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 259 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 262 m²

Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

- **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: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141014
Superficie netta	ca. 259 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	559.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 12 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	143.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2031	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

La proprietà



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

Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

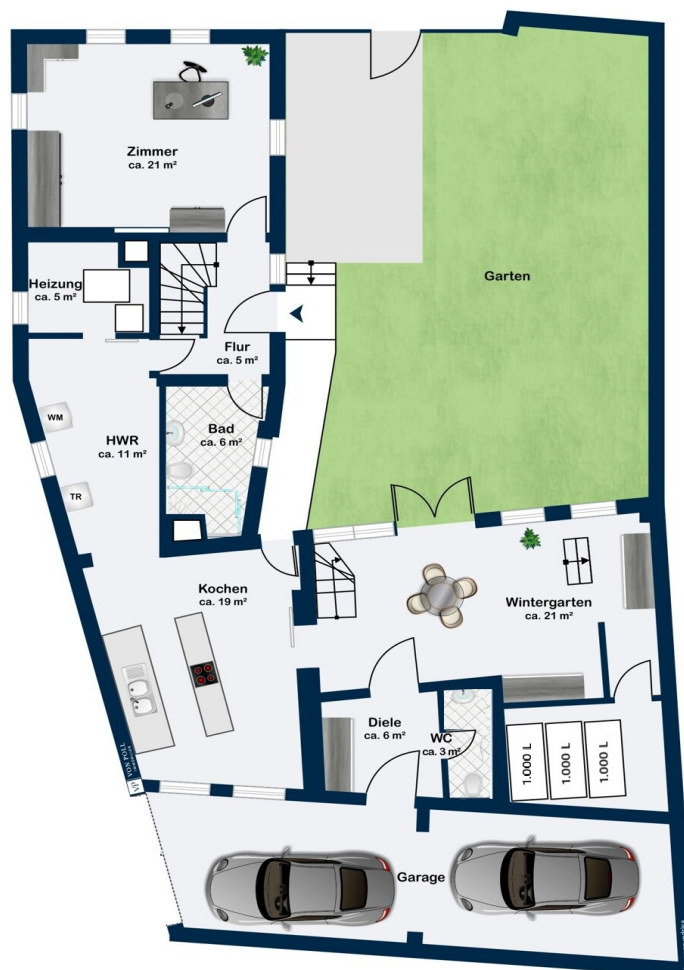
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06081 - 96 53 02 0

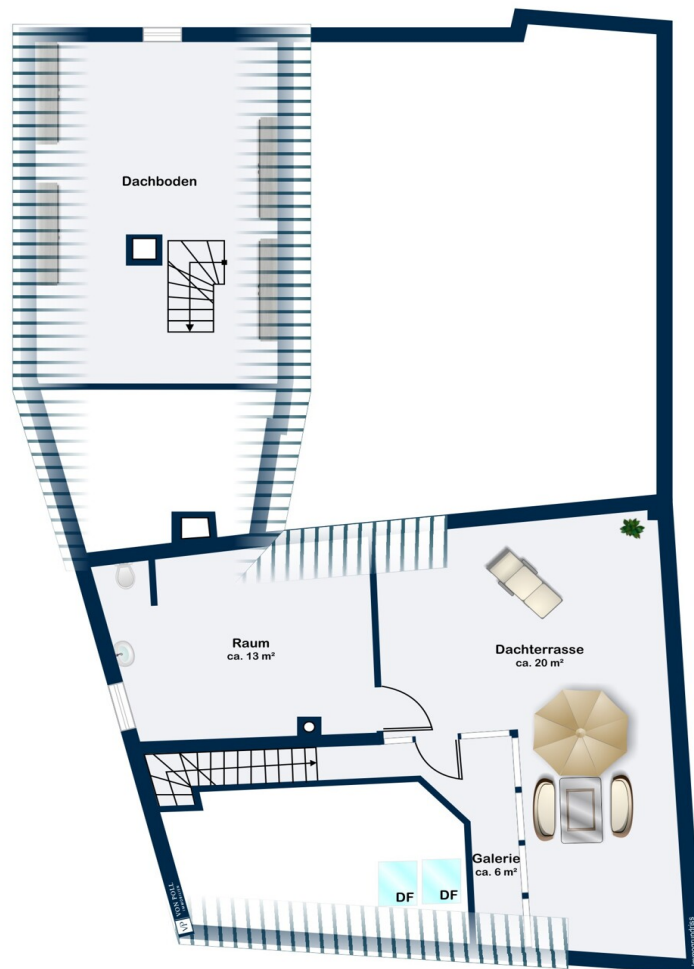
Partner-Shop Hochttaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochttaunus

Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

Planimetrie







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: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

Una prima impressione

Im beliebten Ortsteil Eschbach, eingebettet in den charmanten alten Ortskern, fußläufig zu Grundschule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten, präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als wahres Kleinod mit Charakter.

Die Lage besticht durch die nette Nachbarschaft, die funktionierende Gemeinschaft innerhalb des Ortes, in der Kinder noch behütet und in direkter Nähe zur Natur aufwachsen können, sowie die Nähe zur Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main, deren Zentrum innerhalb von 35 Minuten mit dem PKW erreichbar ist.

Die gelungene Kombination aus moderner Architektur und historischem Fachwerk schafft ein einzigartiges Wohnambiente, das Tradition und zeitgemäßen Wohnkomfort harmonisch vereint. Mit einer großzügigen Wohnfläche von über 250 m² bietet die Immobilie viel Platz zur persönlichen Entfaltung.

Aus der auf 1900 datierten Hofreite entstand durch eine umfangreiche Aufstockung und einen stilvollen Umbau im Jahr 2007 ein architektonischer „Underdog“ mit überraschendem Innenleben. Von außen zurückhaltend, offenbart sich im Inneren ein anspruchsvolles Wohnkonzept mit viel Licht, Großzügigkeit und besonderen Details. Besonders hervorzuheben ist die Verbindung zweier Bauteile: Ein Altbau aus ca. 1900 sowie ein harmonisch ergänzter Neubau von 2007 in Massivbauweise. Die Fenstergröße im Altbau ist denkmalgeschützt. Darüber hinaus besteht kein Denkmalschutz.

Bereits der moderne, verglaste Bereich direkt nach dem Eingang setzt ein klares Statement. Er verbindet auf elegante Weise Alt und Neu und führt in die gemütliche, modern gestaltete Wohnküche. Dieser vielseitige Raum eignet sich nicht nur als Herzstück des Hauses, sondern ebenso als Esszimmer oder Wintergarten mit besonderem Flair. Von hier sowie vom Erdgeschoss des Fachwerkteils gelangen Sie direkt in den kürzlich neugestalteten, uneinsehbaren Garten – ein geschützter Rückzugsort für die ganze Familie.

Das Raumangebot überzeugt durch Flexibilität und Größe:

Das erste Highlight ist der großzügige, ca. 60m² große Wohn- Essbereich mit beeindruckenden hohen Glasfronten, offenem Kamin und stilvoller Galerie. Der Bereich rund um den Kamin ist mit edlem schwarzem Granit gestaltet – ebenso wie die Treppe zur Galerie.

Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, ein weiteres modernes Duschbad sowie ein Gäste-WC bieten hohen Wohnkomfort. Zwei Kinderzimmer schaffen ideale Voraussetzungen für das

Familienleben.

In den Wohn- und Schlafräumen sorgt hochwertiger Echtholzboden für eine warme und elegante Atmosphäre.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiteres Highlight: eine ca. 20 m² große Dachterrasse mit viel Privatsphäre lädt zum Entspannen und Genießen ein. Zusätzlich befindet sich hier ein separates Büro, das sich durch bereits vorhandene Wasseranschlüsse ideal zu einem exklusiven Sauna- und Wellnessbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse umgestalten ließe. Wir empfehlen, den Bodenbelag auf der Dachterrasse zu erneuern.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Viele Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt: Im Jahr 2025 wurde ein neues Gäste-WC eingebaut, 2024 die Fassade frisch gestrichen, ein liebevoll angelegter Garten mit neuem Zaun entstand 2023. Bereits 2022 wurden die Wohnbereiche und Schlafzimmer mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, ebenso wurde eine neue Küche eingebaut, alle Wände frisch verputzt und die Elektroleitungen erneuert.

Eine Garage mit elektrischem Sektionaltor rundet das Angebot ab.

Ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – mit viel Platz für die Familie, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem spannenden Mix aus historischem Charme und moderner Wohnkultur. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

Dettagli dei servizi

- **2 liebevoll miteinander verbundene Bauteile: Altbau aus ca. 1900 und Neubau aus 2007 - beide modernisiert**
- **Massivbauweise mit Außenputzdämmung beim Neubau**
- **Fachwerk beim Altbau**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster im Neubau**
- **2-fach verglaste Holzfenster im Altbau (Fenstergröße ist denkmalgeschützt)**
- **große moderne Glasfronten im Wohnzimmer**
- **moderne Einbauküche mit Kochinsel und gemütlichem, integriertem Essbereich**
- **Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafzimmern**
- **Granitboden im Eingangsbereich, um den Kaminofen im Wohnzimmer und die Treppe zum Dachgeschoss**
- **Galeriebereich im Dachgeschoss**
- **ca. 20m² große Dachterrasse mit viel Privatsphäre und Markise**
- **neu angelegter Gartenbereich mit neuem Zaun**
- **2 Bäder und ein Gäste-WC:**
- **Bad en Suite im Obergeschoss - Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Sichtbalkenwerk**
- **weiteres Duschbad mit großer begehbare Dusche im Erdgeschoss**
- **mehrere Einbauschränke in den Kinderzimmern und im Flur**
- **Garage mit elektrischem Sektionaltor**

Codice oggetto: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

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: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

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: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

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