

Usingen - Kransberg

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

Codice oggetto: 26141018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.220 m²

Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

- 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: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141018
Superficie netta	ca. 172 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	26.06.2026
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 92 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	231.03 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	18.04.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

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: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

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.

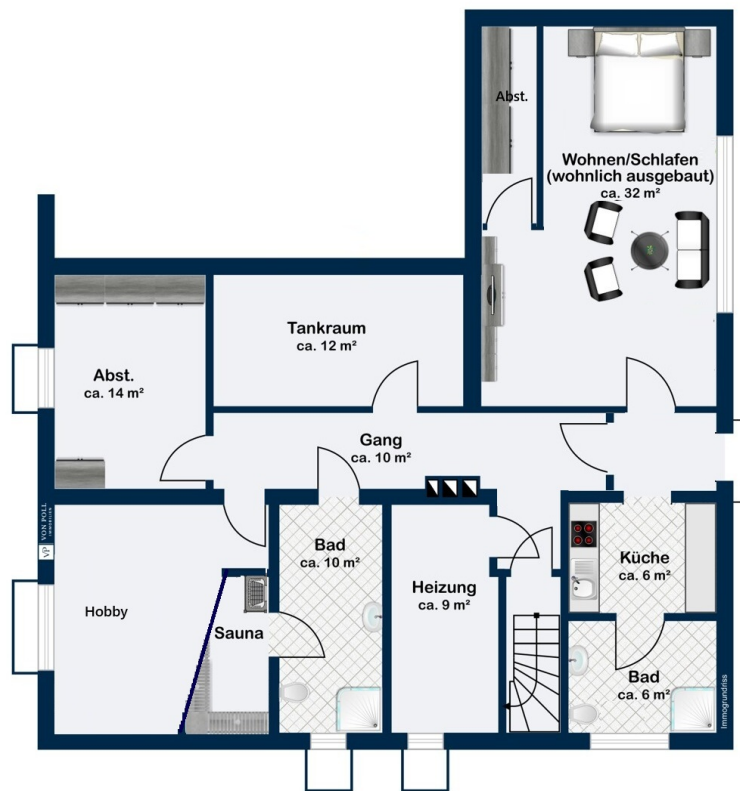
T.: 06081 - 96 53 02 0

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

Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

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: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

Una prima impressione

In traumhafter Feldrandlage von Usingen im Ortsteil Kransberg bietet dieser großzügige Bungalow einen außergewöhnlichen neuen Lebensmittelpunkt inmitten idyllischer Natur. Auf dem über 1.200m² 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.

Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

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: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

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: 26141018 - 61250 Usingen - Kransberg

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