

Usingen - Kransberg

# Liebhaberimmobilie in begehrter Feldrandlage mit unverbaubarem Blick, schönem Garten und viel Charme

*Codice oggetto: 26141021*



**PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187,9 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 924 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26141021 - 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: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141021
Superficie netta	ca. 187,9 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>149.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>10.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1987</b>

Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141021 - 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 Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
hochtaunus@von-poll.com | [www.von-poll.com/hochtaunus](http://www.von-poll.com/hochtaunus)

Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg

## 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:

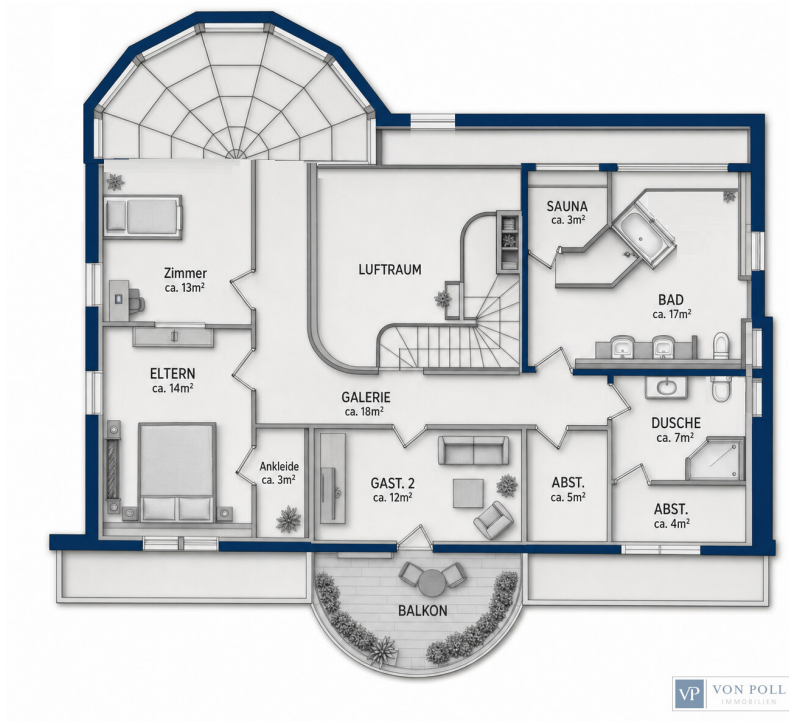
T.: 0800 - 333 33 09

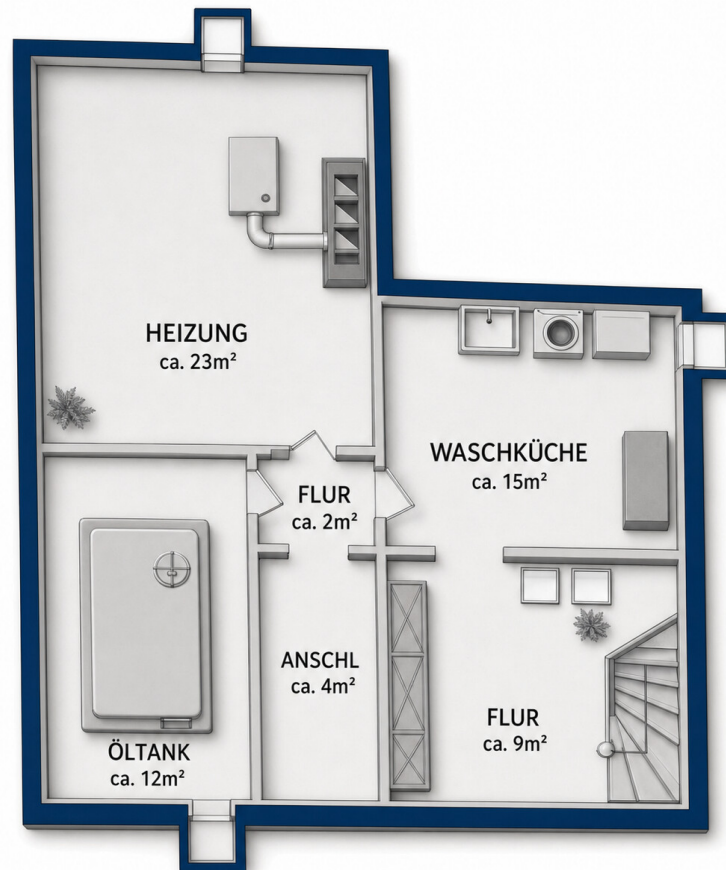
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26141021 - 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: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg**

## Una prima impressione

Nur wenige Schritte- und Sie sind mitten in der schönen Taunuslandschaft. Ob Wandern, Radfahren oder Natur genießen: hier beginnt Ihr Freizeitparadies fast direkt vor der Haustür.

Dieses Haus begeistert durch seine Ausstrahlung und seinen Charme. In unverbaubarer Feldrandlage gelegen und mit einem herrlichen Weitblick über die umliegende Landschaft, bietet es eine Wohnqualität, die heute nur noch selten zu finden ist. Das massiv gebaute Haus mit zwei Geschossen und teilweiser Unterkellerung präsentiert sich in einem exzellenten Zustand mit gehobener Ausstattung und ausgesuchten Materialien.

Die großzügige Raumaufteilung mit insgesamt sieben Zimmern eröffnet vielfältige Möglichkeiten für kleinere Familien, Paare oder Menschen mit erhöhtem Platzbedarf.

Das im Jahr 1987 errichtete Anwesen verbindet auf harmonische Weise den Charme eines englischen Cottage mit der Eleganz eines französischen Landhauses.

Liebevolle Details, hochwertige Materialien, wie z.B. antiker französischer Cotto-Boden und Holzelemente aus einem alten Kloster und sowie die besondere Architektur verleihen dem Haus eine zeitlose Atmosphäre voller Behaglichkeit und Stil.

So erlaubt der offene, ungezwungene Übergang zwischen den Wohnräumen im Erdgeschoss mit dem Kaminzimmer als Mittelpunkt viel Raum für gesellige Stunden mit der Familie und bietet gleichzeitig ein repräsentatives Ambiente, um Gäste zu empfangen. Dies setzt sich mit der elegant geschwungenen Treppe zur Galerie und das Obergeschoss fort. Kniehohe Sprossenfensterelemente bzw. doppelte Flügeltüren auf der Gartenseite des Erdgeschosses gewähren Einblicke in den romantischen Garten.

Das Obergeschoss bildet mit insgesamt drei Schlafzimmern, zwei Bädern und einem Balkon über dem Eingangsbereich des Hauses quasi das private Refugium der Hausbewohner.

Das Haus wurde fortlaufend gepflegt und instand gehalten und im Zuge einer Modernisierung wurden im Jahr 2024 beide Badezimmer - das Hauptbad mit Wanne, Dusche und Sauna und ein weiteres Duschbad - hochwertig erneuert. Die geschmackvolle Ausstattung verbindet zeitlose Ästhetik mit modernem Komfort. Eine Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit und der Kamin im Erdgeschoss zusätzlich für wohlige Wärme. Dies in Kombination mit dem Blick durch die Sprossenfenster in Richtung Garten und Feld generiert einen besonderen Wohlfühlfaktor.

Die hochwertige Einbauküche mit Geräten von Gaggenau erfüllt höchste Ansprüche an

**Qualität und Funktionalität. Ergänzt wird sie durch eine praktische Speisekammer beziehungsweise eine zusätzliche Vorbereitungsküche im Untergeschoss.**

**Der liebevoll angelegte Garten bildet die perfekte Ergänzung zum Haus. Ein idyllischer Teich, eine romantische Pergola und die harmonische Einbettung in die angrenzende Natur schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Hier lassen sich Ruhe, Privatsphäre und der freie Blick über Felder und Wiesen in besonderer Weise genießen. Besondere englische Rosensorten sind das i-Tüpfelchen für jeden Gartenliebhaber.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage sowie zwei weitere Stellplätze vor dem Haus und den äußerst gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.**

**Dieses Anwesen ist ein echtes Liebhaberobjekt – geprägt von Charakter, Stil und einer Lage, die nur selten auf den Markt kommt. Die Kombination aus unverbaubarem Weitblick, naturnahem Wohnen, hochwertiger Ausstattung und besonderem architektonischem Charme macht diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit.**

**Codice oggetto: 26141021 - 61250 Usingen - Kransberg**

## **Dettagli dei servizi**

- **Einbauküche mit Gaggenau Geräten mit Vorbereitungsküche/Speisekammer im Kellergeschoss**
- **zweifach verglaste Sprossenfenster**
- **antiker, französischer Cotto-Boden in den Wohnräumen im Erdgeschoss und Landhausdielen im Frühstückszimmer**
- **Holzelemente im Erdgeschoss aus einem Kloster**
- **Fußbodenheizung und Kamin**
- **in beiden Bädern im Obergeschoss großformatige, italienische Luxusfliesen in Marmoroptik**
- **im Hauptbad große Dusche, Wanne, WC, Bidet und und Sauna**
- **maßgefertigtes Bücherregal aus Holz in der Galerie**
- **Teppichboden in den Schlafräumen im Obergeschoss**
- **Balkon im Büro im Obergeschoss mit Pflanzumrandung**
- **große Terrasse mit elektrischen Markisen**
- **schön angelegter Garten mit Teich und Pergola und weitläufigem Blick**
- **Doppelgarage mit Zugang zum Garten und zwei weitere Stellplätze vor dem Haus**

**Codice oggetto: 26141021 - 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 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. 20 Minuten) und Frankfurt (ca. 44 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.

**Codice oggetto: 26141021 - 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: 26141021 - 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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