

Usingen / Eschbach - Eschbach

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

*Número da propriedade: 26141014*



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

**PREÇO DE COMPRA: 559.000 EUR • ÁREA: ca. 259 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 262 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach**

## Numa vista geral

Número da propriedade	<b>26141014</b>	Preço de compra	<b>559.000 EUR</b>
Área	<b>ca. 259 m<sup>2</sup></b>	Natureza	<b>Casa unifamiliar / Moradia</b>
Forma do telhado	<b>Telhado de sela</b>	Comissão para arrendatários	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Quartos	<b>6.5</b>	Modernização / Reciclagem	<b>2025</b>
Quartos	<b>3</b>	Área útil	<b>ca. 12 m<sup>2</sup></b>
Casas de banho	<b>2</b>	Móveis	<b>Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida</b>
Ano de construção	<b>1900</b>		

Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	143.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.07.2031	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

## O imóvel



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

Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

## O imóvel



### Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

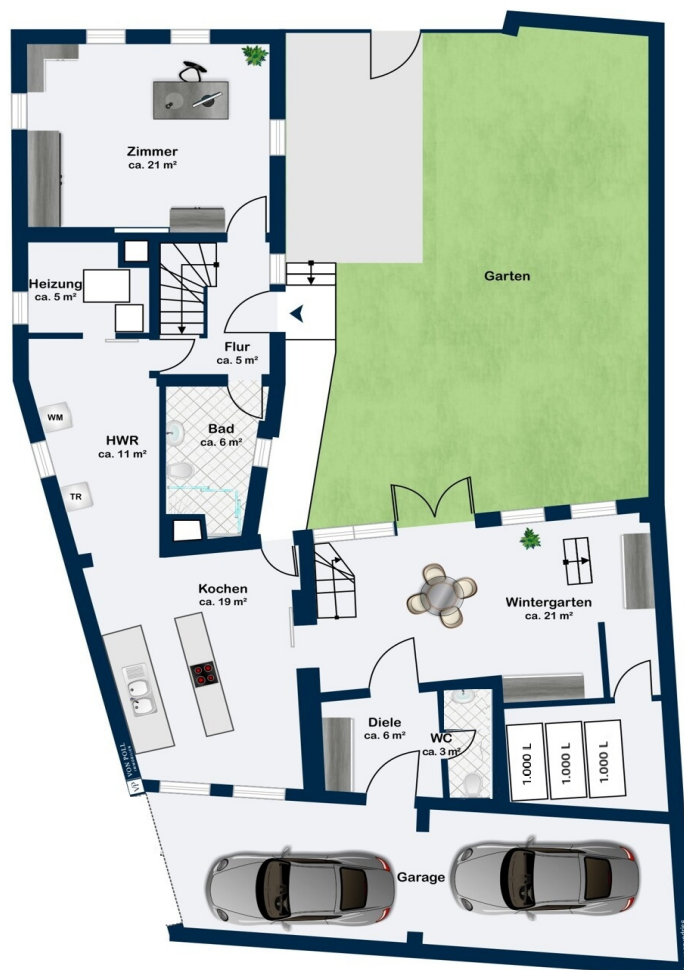
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06081 - 96 53 02 0**

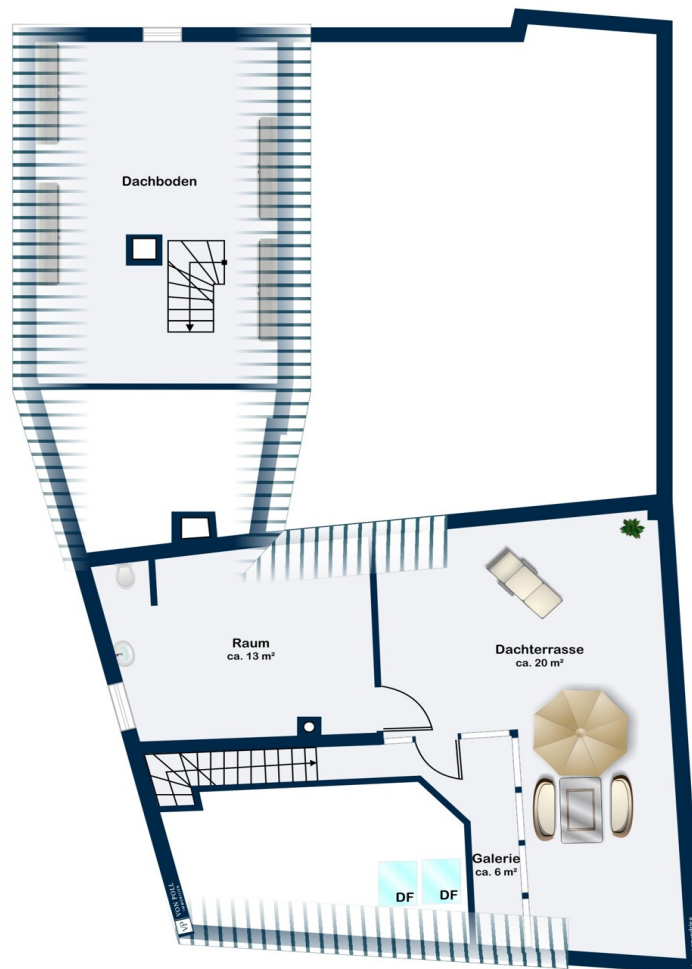
Partner-Shop Hochttaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
hochtaunus@von-poll.com | [www.von-poll.com/hochttaunus](http://www.von-poll.com/hochttaunus)

Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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. 60m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach**

## **Detalhes do equipamento**

- 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. 20m<sup>2</sup> 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

**Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26141014 - 61250 Usingen / Eschbach - Eschbach**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Carola Öhl**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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