

Usingen – Usingen

# A-Lage mit Fernblick: Top gepflegtes 2-Familien-Haus mit schönem Garten, 2 Garagen + 2 Stellpl.

Objektnummer: 24141030a



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

**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 297 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 578 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141030a
Wohnfläche	ca. 297 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	01.12.2024
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	157.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989



Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

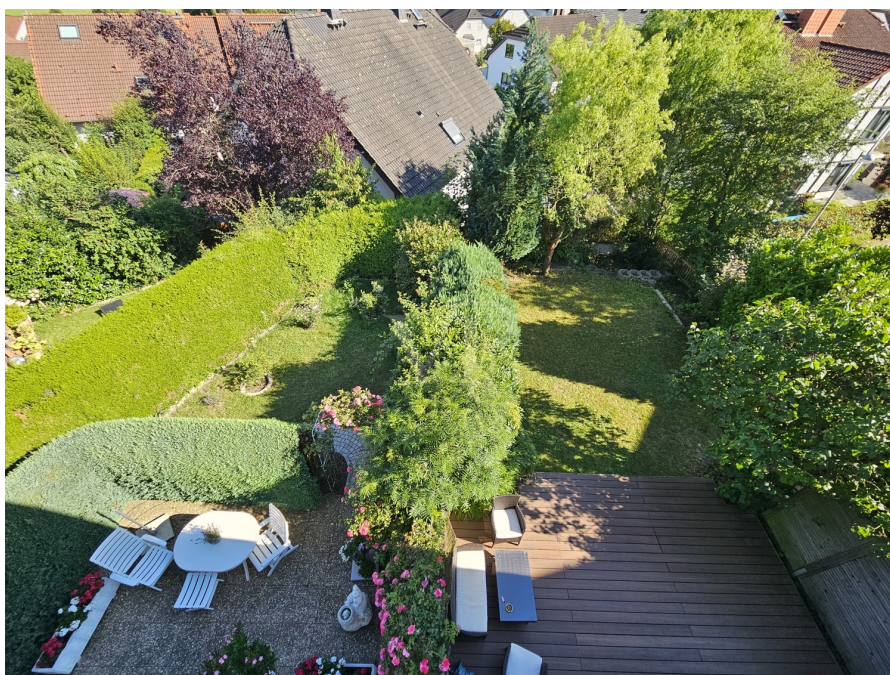
## Die Immobilie





Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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

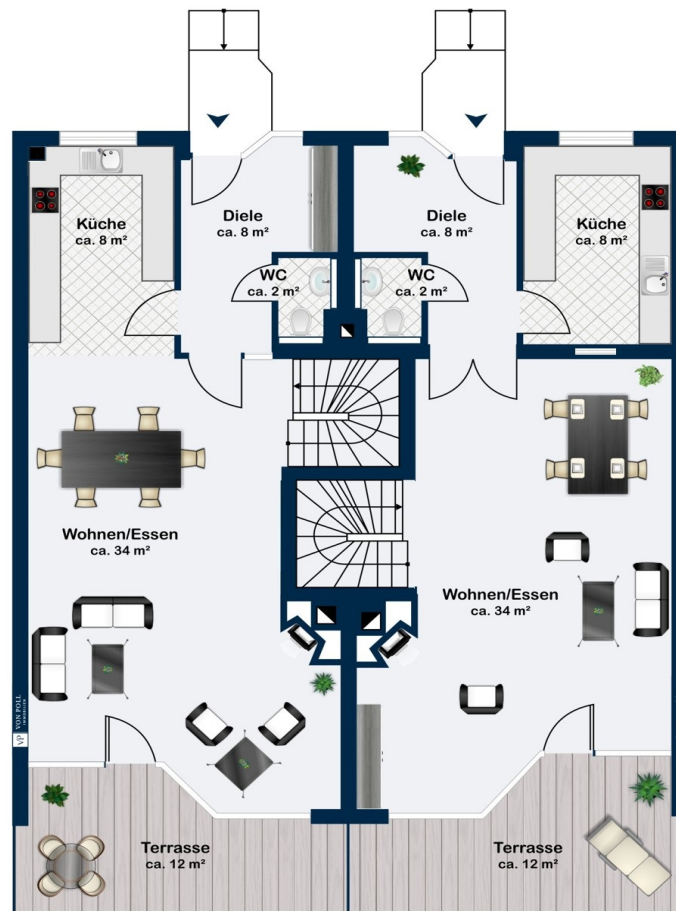
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

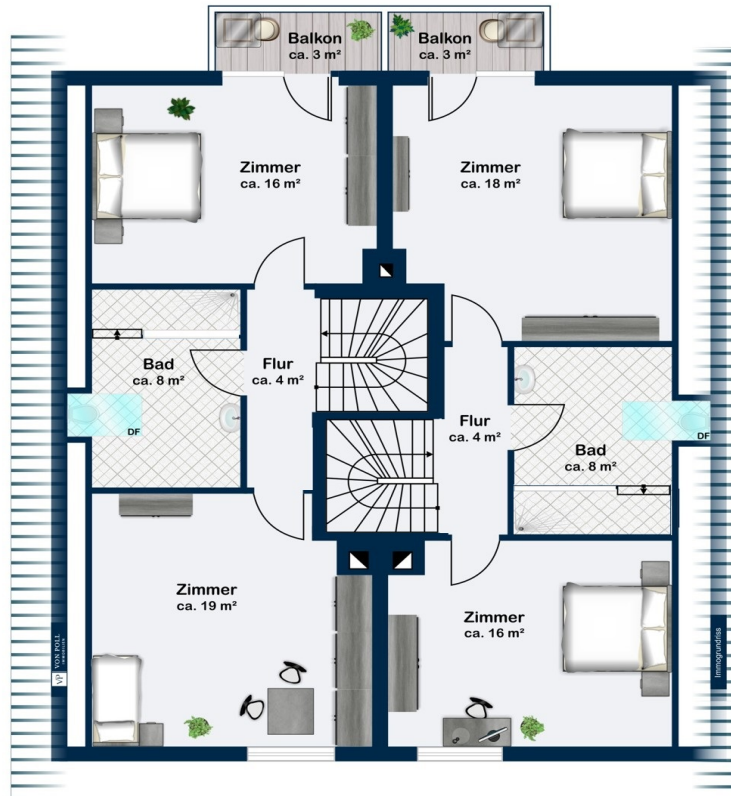
T.: 0800 - 333 33 09

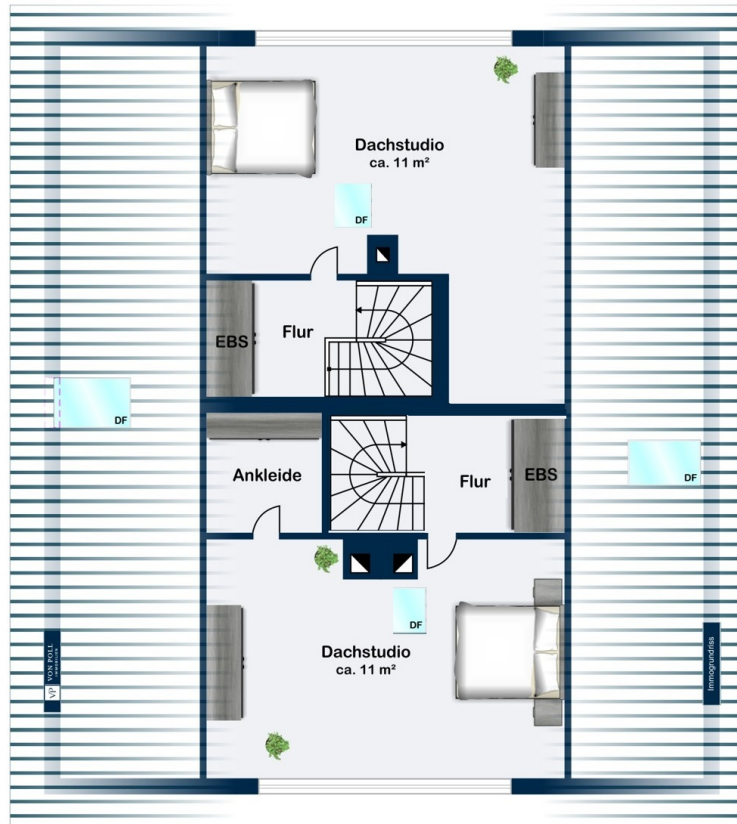
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

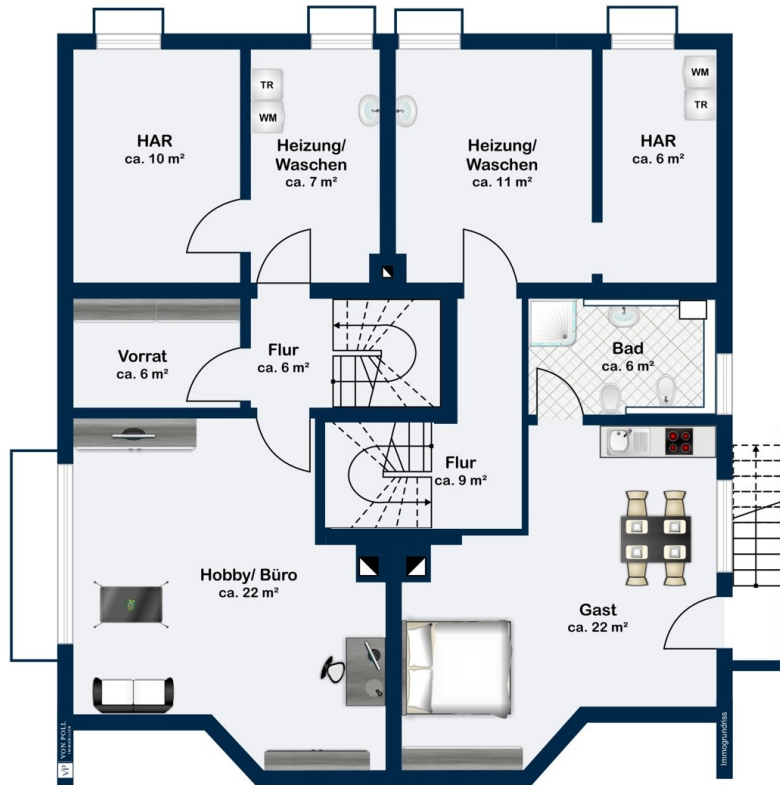
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Ein erster Eindruck

Eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger oder große Familien bietet sich mit diesen zwei schönen und liebevoll gepflegten Doppelhaushälften in insbesondere bei Familien bevorzugter Lage von Usingen-Schleichenbach 1. Die Immobilie präsentiert sich im Gesamten in einem sehr guten Zustand ohne Modernisierungsstau. Die beiden Doppelhaushälften und deren Grundstück sind nach WEG-geteilt. Eine der Hälften ist bereits frei und wurde in den letzten Jahren komplett modernisiert, um einen angenehmen Komfort und eine zeitgemäße Ausstattung zu bieten. Das Grundstück bietet einen nahezu uneinsehbaren Garten, in dem Sie sich entspannen und die Natur genießen können. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort, um sich vom Alltagsstress zu erholen. Die Aussicht vom Studio im Dachgeschoss in die malerische Taunuslandschaft wird Sie begeistern. Die leicht erreichbare Infrastruktur bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs für Sie oder für Ihre Mieter. Mit zwei Garagen und zwei Außenstellplätzen für das Auto wird das Parken zum Kinderspiel. Jede der Doppelhaushälften verfügt über eine moderne Heizung und ein neu gestaltetes sowie gut ausgestattetes Badezimmer. In der rechten Doppelhaushälfte finden Sie einen sehr gepflegten und absolut zeitgemäßen Zustand inklusive neuem Kaminofen. Die linke Doppelhaushälfte ist ebenfalls sehr gepflegt und mit einem neuen Hauptbad wie auch einem neuen Kaminofen versehen, diese ist aktuell vermietet. Die Holzfenster der beiden Doppelhaushälften wurden fortlaufend alle 4 Jahre neu gestrichen, und die Fassade wurde ebenfalls regelmäßig gewartet. Im August 2024 wurden neue Kamine in beiden Hälften eingebaut. Die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Ensemble zur perfekten Investition. Sie können beide Hälften als Kapitalanlage nutzen oder eine Seite selbst nutzen und die andere vermieten. Durch Umbauarbeiten ließe sich auch die komplette Immobilie miteinander verbinden und für sich und Ihre Familie nutzen. Dieses Angebot bietet Ihnen einen hervorragenden Wert und die Möglichkeit, in eine der begehrtesten Gegenden von Usingen zu investieren. Wenn Sie auf der Suche nach einer lukrativen Kapitalanlage oder Ihrem Traumhaus sind, ist dies eine Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten. Wir freuen uns auf Ihr Interesse!



Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Ausstattung und Details

- 2fach verglaste Holzfenster
- zwei neue Kamine (Einbau August 2024)
- runderneuerte, geschmackvolle Hauptbäder mit großer Dusche und Leiterwandheizkörpern
- zwei Gäste-WCs; eines pro Hälfte (teilerneuert)
- großzügige und helle Zimmer
- jeweils ein wohnlich ausgebautes Dachstudio
- jeweils ein wohnlich ausgebautes Untergeschoss als Gäste- oder Hobbybereich
- Fliesen-, Laminate-, Vinyl- und PVC-Böden in der DHH 76
- Fliesen-, Laminate- und Teppichböden in der DHH 76a
- blickgeschützter und schön angelegter Garten mit 2 Terrassen
- Balkon
- Sat-Anschluss in der Haushälfte 76 + Kabelanschluss in beiden Haushälften
- zwei Garagen und zwei Außenstellplätze
- flexible Nutzungsmöglichkeiten (Kapitalanlage, Mehrgenerationen, Selbstnutzung)
- linke Hälfte ist seit ca. 20 Jahren vermietet; die rechte Haushälfte ist leer stehend

Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Alles zum Standort

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. 28 Minuten) und Frankfurt (ca. 47 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.

Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 157.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Objektnummer: 24141030a - 61250 Usingen – Usingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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