

Usingen – Usingen

# Bungalow in ruhiger Bestlage - Ausbau & Sanierung möglich, auch Nutzung mit 2 Parteien, Garage, Stpl

Objektnummer: 24141047



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 480 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24141047 - 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: 24141047 - 61250 Usingen – Usingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141047
Wohnfläche	ca. 112,7 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1991
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24141047 - 61250 Usingen – Usingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	301.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.10.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24141047 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141047 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141047 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141047 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141047 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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

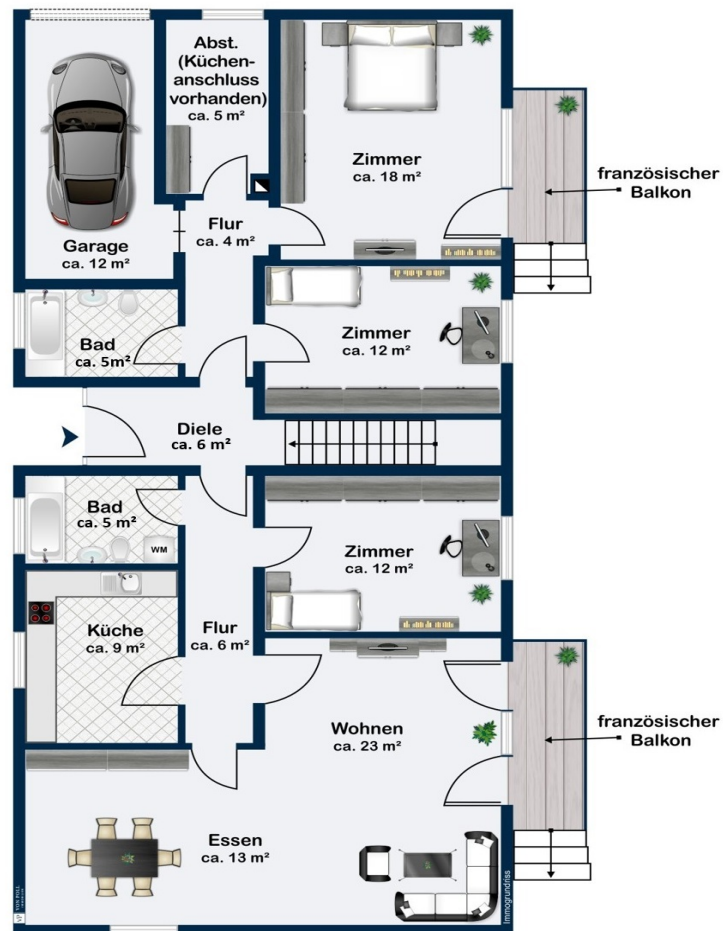
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

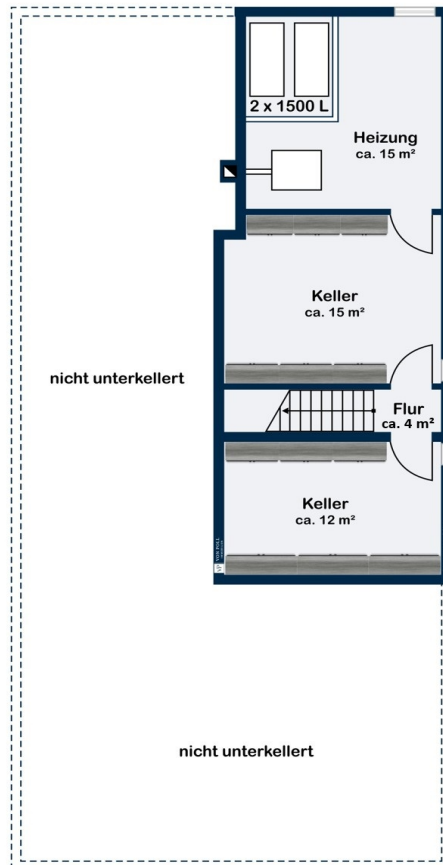
T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24141047 - 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: 24141047 - 61250 Usingen – Usingen

## Ein erster Eindruck

In den begehrten Usinger Weingärten bietet dieser charmante Bungalow eine einzigartige Gelegenheit, ein Haus mit solider Bausubstanz und großem Potenzial in eine moderne Wohnoase zu verwandeln. In absolut ruhiger Lage, am Ende einer Sackgasse gelegen, bietet dieses Objekt maximale Privatsphäre. Dennoch erreichen Sie das Stadtzentrum, das Schwimmbad, Sportvereine, Schulen und Kindergärten bequem zu Fuß – eine perfekte Mischung aus Ruhe und Zentrumsnähe. Das massiv gebaute Haus hat eine solide Grundsubstanz, aber bis auf die Erneuerung der Fenster und der Heizung im Jahr 1991 absolut keine nennenswerten Modernisierungen erfahren. Das von der Erbauerfamilie durchgängig bewohnte Haus bedarf bei Neubezug einer Sanierung und Renovierung zur Anpassung an den persönlichen Stil. Mit einer durchdachten Raumaufteilung bietet der Bungalow viel Wohnkomfort auf einer Ebene. Der geräumige Wohn-Essbereich mit Durchreiche zur Küche bietet die Option, die bestehende Trennwand zu entfernen und eine offene, moderne Wohnküche zu gestalten. Von hier aus gelangen Sie auf die seitlich gelegene, blickgeschützte Terrasse. Ein Umbau des Essbereichs mit einem größeren, bodentiefen Fenster würde den Zugang zur Terrasse noch komfortabler machen. Der Bungalow verfügt über drei weitere geräumige Zimmer: zwei Kinderzimmer oder Arbeitszimmer und ein großes Schlafzimmer mit eigenem Austritt in den Garten. Besonders praktisch ist der großzügige Abstellraum, der sich auf derselben Ebene befindet. In Verbindung mit der Garage, die aktuell nicht den räumlichen Anforderungen für große Fahrzeuge entspricht, ließe sich hier zusätzlicher Wohnraum schaffen. Wer auf eine Garage verzichten kann, könnte die Fläche in ein weiteres Zimmer umwandeln und so den Wohnraum erweitern. Für kleinere Fahrzeuge oder als Abstellfläche kann die Garage aber weiterhin genutzt werden. Zudem verfügt das Haus über zwei Bäder, da es ursprünglich für eine Nutzung durch zwei Parteien vorgesehen war. Auch hier eröffnet sich die Möglichkeit, das Haus flexibel zu nutzen, sei es als Einfamilienhaus oder als Kapitalanlage, bei der zwei separate Wohneinheiten realisiert werden könnten. Der großzügige Keller bietet zusätzlichen Stauraum und könnte durch den Austausch der Ölheizung weiter optimiert werden. Mit der Umstellung auf eine moderne Heiztechnik würde der Platz des Öltanks frei, was zusätzliche Nutzfläche schafft. Der Dachboden des Hauses, der noch ungenutzt ist, bietet weiteres Ausbaupotenzial. Viele Häuser in der Umgebung haben diese Möglichkeit bereits genutzt, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den Ausblick zu genießen, der sich von hier aus noch beeindruckender zeigt. Der pflegeleichte Garten rund um das Haus sowie die vorhandene Terrasse bieten genügend Raum für entspannte Stunden im Freien, ohne großen Pflegeaufwand. Die Lage am Ende der Sackgasse sorgt für Ruhe und Privatsphäre, während die Nähe zu allen wichtigen

Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen, den Standort besonders attraktiv macht. Dieses Haus bietet eine seltene Gelegenheit, in einer der besten Lagen von Usingen ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob als ebenerdiges Wohnen für Paare, als großzügiges Familienheim oder als Kapitalanlage mit zwei separaten Wohneinheiten – hier können Sie mit einer Sanierung und der Inanspruchnahme von Fördermitteln ein Traumhaus schaffen, das in dieser Lage ein echtes Juwel wird. Nutzen Sie die Chance, dieses Potenzial zu realisieren.

Objektnummer: 24141047 - 61250 Usingen – Usingen

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise
- Heizung und Fenster (2-Fach Kunststoff) im Jahr 1991 erneuert
- Nutzung mit 2 Parteien möglich
- Gartenzaun
- voll unterkellert
- Garage
- Stellplatz

Objektnummer: 24141047 - 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: 24141047 - 61250 Usingen – Usingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 301.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
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: 24141047 - 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)