

Usingen – Usingen

# Solide vermietete Doppelhaushälfte mit tollem Fernblick, uneinsehbarem Garten, Garage und Stellplatz

Objektnummer: 24141032



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

KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24141032 - 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: 24141032 - 61250 Usingen – Usingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141032
Wohnfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	419.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24141032 - 61250 Usingen – Usingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	157.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989



Objektnummer: 24141032 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141032 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141032 - 61250 Usingen – Usingen

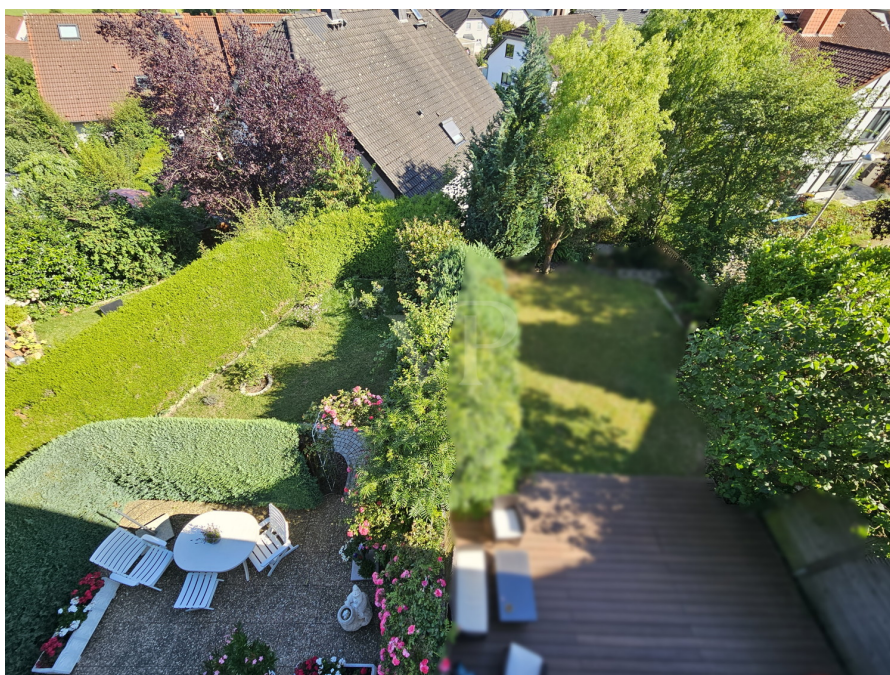
## Die Immobilie





Objektnummer: 24141032 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141032 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141032 - 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: 24141032 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

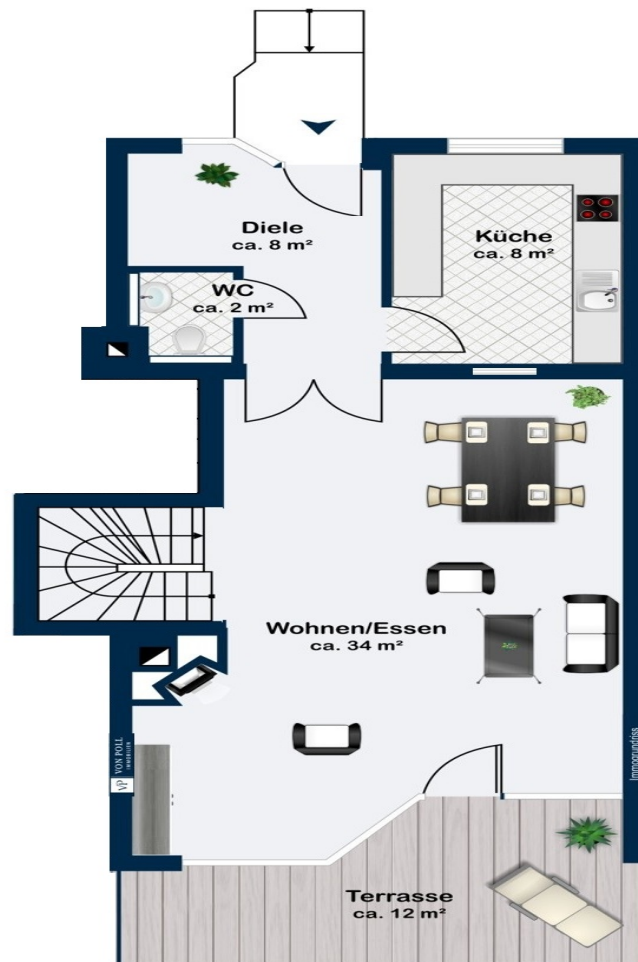
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

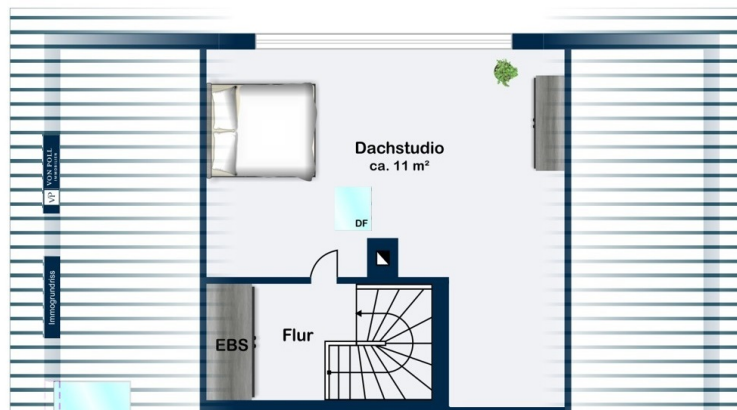
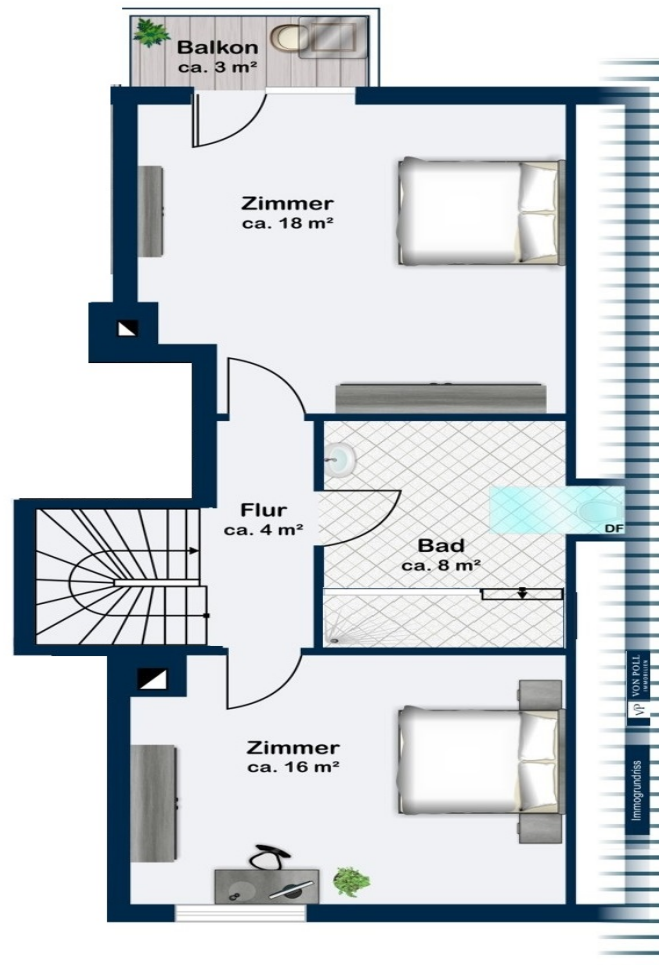
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24141032 - 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: 24141032 - 61250 Usingen – Usingen

## Ein erster Eindruck

In beliebter Lage von Usingen befindet sich diese solide vermietete Doppelhaushälfte! Diese Immobilie ist eine gute Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einer Immobilie in einer begehrten wertstabilen Lage sind. Im Gesamten präsentiert sich die Immobilie sehr gepflegt und in einem ansprechenden Zustand. Der Wohlfühlfaktor in Ihrem neuen Eigentum ist durch den hellen Wohn- und Essbereich mit Kamin gegeben, welcher erst im August 2024 erneuert wurde (siehe Bild). Die Einbauküche im charmanten Landhausstil gehört den Mietern. Der blickgeschützte Garten ist ein weiteres Highlight dieser ansprechenden Immobilie. Hier können Ihre Mieter gemütliche Stunden verbringen und sich von der Natur inspirieren lassen. Das Obergeschoss bietet zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein runderneutes wertiges Badezimmer mit großer Dusche. Das Dachstudio wird derzeit als weiteres Schlafzimmer mit separater Ankleide genutzt. Von diesem Raum aus haben Sie einen herrlichen Blick in die wunderschöne Taunuslandschaft. Eine Besonderheit dieser Doppelhaushälfte ist auch der Gästebereich mit separater Pantryküche und Duschbad im Souterrain. Dieser Bereich ist nicht vermietet und kann von den neuen Eigentümern individuell genutzt werden. Die Gasheizung wurde erst 2016 runderneuert, sodass auch hier keine Investition ansteht. Zum Angebot gehören eine Garage und ein Außenstellplatz. Die Immobilie ist seit rund 20 Jahren vermietet und eignet sich perfekt als Kapitalanlage. Ihr neues Zuhause liegt in einer sehr beliebten Gegend von Usingen, die eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten bietet und eine hervorragende Infrastruktur hat. Nutzen Sie die Gelegenheit, um eine Immobilie zu erwerben, die bereits vermietet ist und somit sofort Einkünfte generiert. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Doppelhaushälfte im Taunus begeistern.

Objektnummer: 24141032 - 61250 Usingen – Usingen

## Ausstattung und Details

- 2fach verglaste Holzfenster
- neuer Kamin (Einbau August 2024)
- Gäste-WC
- erneuertes Badezimmer mit großer Dusche und Leiterwandheizkörper
- großzügige und helle Zimmer
- Fliesen-, Laminat- und Teppichböden
- blickgeschützer und schön angelegter Garten mit Terrasse
- Balkon
- Kabel-Anschluss
- eine Garage und ein Außenstellplatz
- flexible Nutzungsmöglichkeiten (Kapitalanlage, Selbstnutzung)
- die Küche ist Eigentum des Mieters
- seit über 20 Jahren vermietet

Objektnummer: 24141032 - 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: 24141032 - 61250 Usingen – Usingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 157.96 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: 24141032 - 61250 Usingen – Usingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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