

Usingen – Eschbach

# Großzügiges Familiendomizil nahe Feldrand mit schöner Aussicht, 2 Garagen + Wohnmobilstellplatz

Objektnummer: 24141056



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

KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 694 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

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

Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141056
Wohnfläche	ca. 242 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	675.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	166.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.03.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1968



Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## 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: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

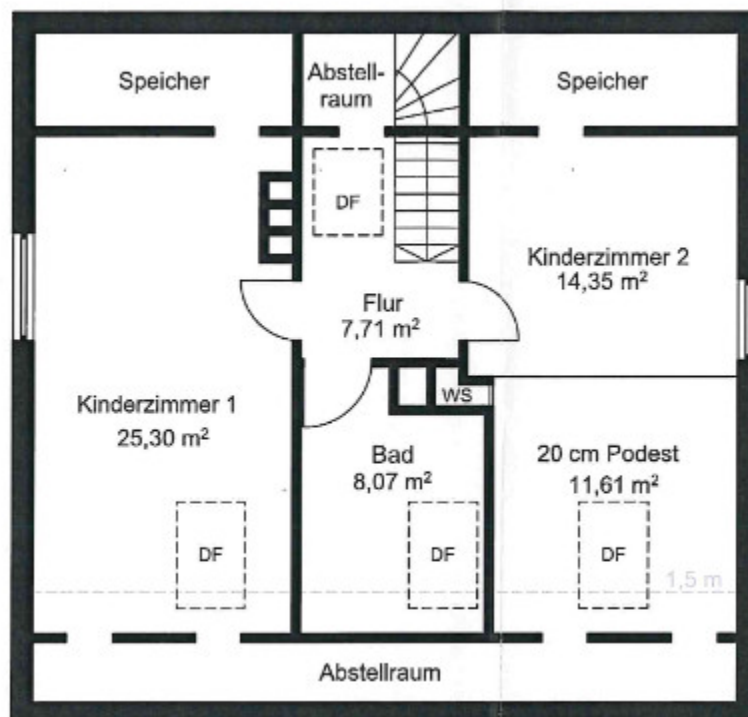
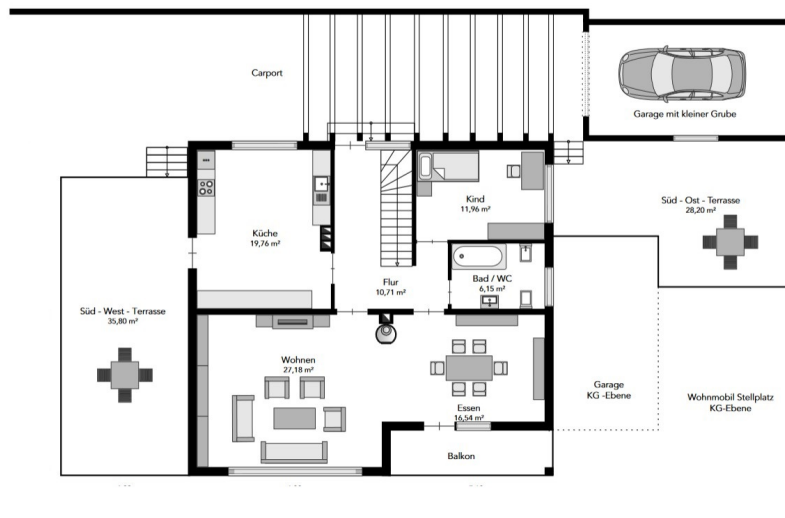
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

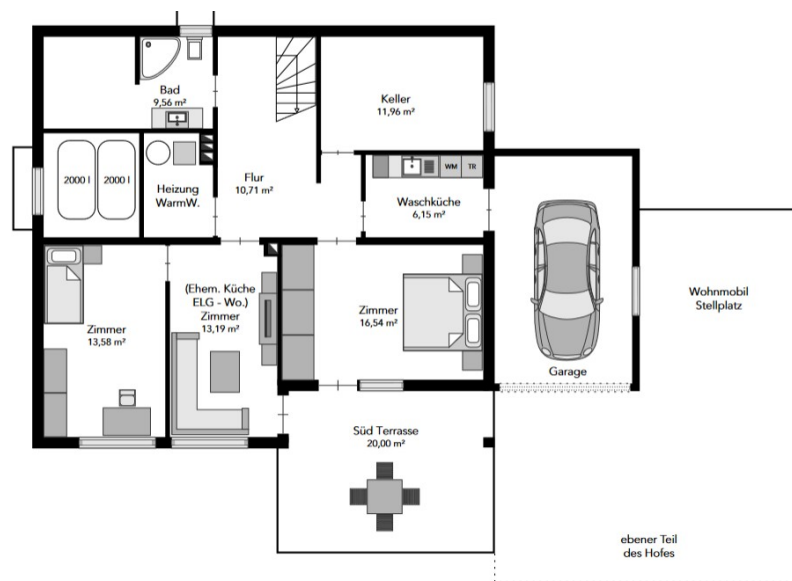
T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## 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: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und insbesondere bei Familien sehr beliebter Lage, nahe am Feldrand von Usingen-Eschbach, befindet sich dieses massiv gebaute und gepflegte Familiendomizil mit großem Platzangebot. Mehr als 240m<sup>2</sup> Wohnfläche ermöglichen nicht zuletzt durch die vorhandene Einliegerwohnung vielseitige Wohnkonzepte. Die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und der Ortsteil Eschbach bietet mit Kindergarten, Grundschule, Spielplatz und diversen Sport- und Vereinsköglichkeiten eine besonders kinderfreundliche Infrastruktur. Nicht nur die nahe gelegenen Eschbacher Klippen, auch die umliegende, idyllische Taunuslandschaft laden zu Freizeitaktivitäten und zum Entspannen in der Natur ein. Die Nachbarschaft ist sehr familienfreundlich. Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn-Essbereich mit Kaminofen und Balkonzugang das Herzstück des Hauses und sorgt für eine einladende, gemütliche Wohnatmosphäre. Viel Helligkeit und eine schöne Aussicht durch die großen Fensterfronten sorgen für den richtigen Wohlfühlfaktor. Die von der Wohnküche direkt begehbare, große Südwest-Terrasse bietet direkten Blick auf den Feldrand. Das Obergeschoss punktet mit zwei XXL-Zimmern, die einen wunderschönen Fernblick in die Taunusnatur freigeben, ebenfalls großzügig gestaltet ist das hier befindliche Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche. Im Gartengeschoss befindet sich neben den Nutzräumlichkeiten mit Garagenzugang ein ansprechender Einlieger-/ Gästebereich, welcher aktuell selbst genutzt wird, jedoch bei Bedarf jederzeit separiert werden kann. Ideal geeignet ist dieser Bereich auch als Home-Office für Selbständige/Freiberufler, für Gäste, Au-Pair, ältere Kinder oder sogar zum Mehrgenerationen-Wohnen, da auch ein Küchenanschluss vorhanden ist. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der vor einigen Jahren neu angelegte, große Außenbereich mit ebener Rasenfläche, in dem es für Kinder viel Platz zum Spielen gibt. Ein absolut außergewöhnliches Detail ist das Platzangebot für den Fuhrpark inkl. Wohnmobilstellplatz: Eine Garage mit elektrischem Schwingtor, von welcher man direkten Zugang zum Haus genießt, befindet sich im großen Hof, auf dem neben einem Wohnmobil auch weitere PKW Platz finden. Eine zweite Garage mit elektrischem Sektionaltor und kleiner Grube, ein Carport sowie weitere Stellplätze befinden sich auf der Hauseingangsseite. Diese Immobilie bietet viele Facetten und kann zeitnah Ihr neues Zuhause werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Ausstattung und Details

- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen und abschließbar aus 1995
- große Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- Smart-Home-System
- Kamerasystem mit Bewegungserfassung und Fernüberwachung
- SAT & DVB-T Antennen
- 3 Bäder (Im Dach- und Gartengeschoss 2002 erneuert; im Erdgeschoss 1997 erneuert)
- elektr. Fußbodenheizung in den Bädern im Dach- und Gartengeschoss
- zwei großzügige Räume und mehrere Abseiten im Dachgeschoss
- Kaminofen (braucht 2025 neue Zulassung)
- Einliegerbereich
- Dampfdusche im Gartengeschoss (Saunavorbereitung vorhanden)
- Küchenanschlüsse im Ankleidezimmer im Gartengeschoss
- drei Terrassen und ein Balkon
- teilweise elektrische Rollläden (7 davon im Smart Home System integriert)
- Ölheizung Buderus aus 1998 mit Warmwasserspeicher inkl. Wärmepumpenfunktion, 2x2000l Öltanks
- Wohnmobilstellplatz mit Strom und Grauwasserentsorgung
- zwei Garagen mit elektrischen Toren
- Carport und vier Stellplätze
- 250 MBit/s Glasfaseranschluss beantragt

### Modernisierungen:

- 2023 - Einbau großflächiger Heizkörper als Vorbereitung für Wärmepumpenheizung
- 2019 - Smart Home System mit Rauchmeldern installiert und diverse Rollläden auf elektrisch umgestellt und davon 7 im Smart Home System integriert
- 2018 - Komplette Außenanlagen erneuert:
  - beide Hofeinfahrten gepflastert und erweitert
  - Garten mit L-Steinen begradigt und umzäunt
  - West-, Süd- und Ostterrasse erneuert und vergrößert
  - Haus und Garagen verputzt und gestrichen
  - Balkon neu gefliest und Geländer erneuert
  - Dachziegel neu beschichtet
  - Regenrinnen und Fallrohre erneuert
  - Hörmann Rolltor und neues Fenster an Garage hinter Carport einbauen lassen
- Diverse Absicherungen des Hauses nach polizeilicher Sicherheitsberatung:
  - Sicherheitsschloss an Haustüre, Sicherheitstüre von Waschküche zur Garage

eingebaut, Kellerfenster vergittert, Gitter über Lichtschächten fixiert, Abus Schlösser an Fenstern im DG als Zusatzsicherung anbringen lassen, elektrische Rollläden an drei Dachschrägenfenstern



Objektnummer: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## 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: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 166.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

## 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)