

Usingen – Usingen

Rohdiamant im Herzen von Usingen mit viel Platz für die Familie, großem Garten, Dachterrasse, Garage

Objektnummer: 24141042



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 539 m²

Objektnummer: 24141042 - 61250 Usingen – Usingen

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

Objektnummer: 24141042 - 61250 Usingen – Usingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24141042	Kaufpreis	435.000 EUR
Wohnfläche	ca. 136 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	14.11.2024	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Nutzfläche	ca. 95 m ²
Badezimmer	2		
Baujahr	1954		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24141042 - 61250 Usingen – Usingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	314.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24141042 - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie



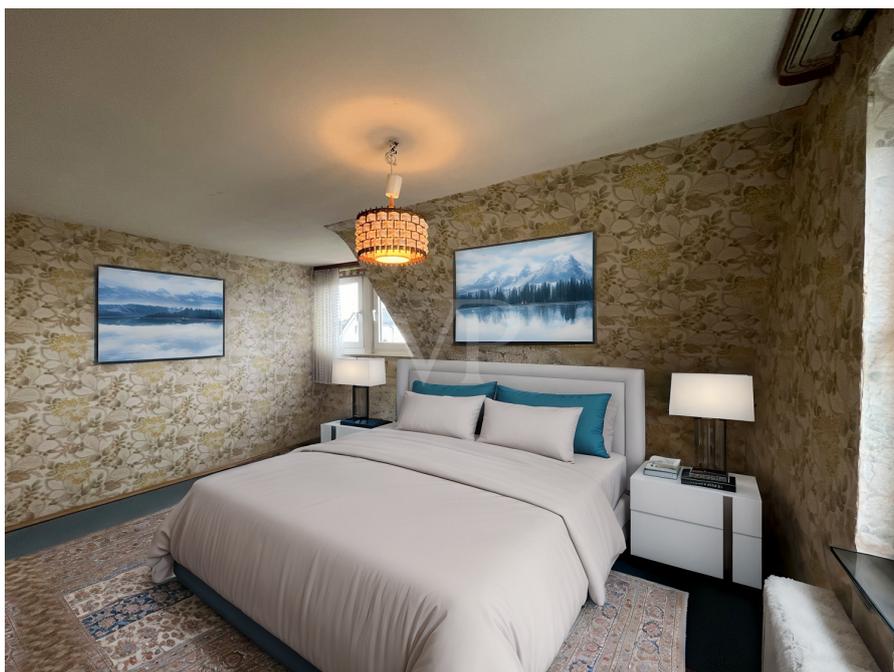
Objektnummer: 24141042 - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24141042 - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24141042 - 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

Objektnummer: 24141042 - 61250 Usingen – Usingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

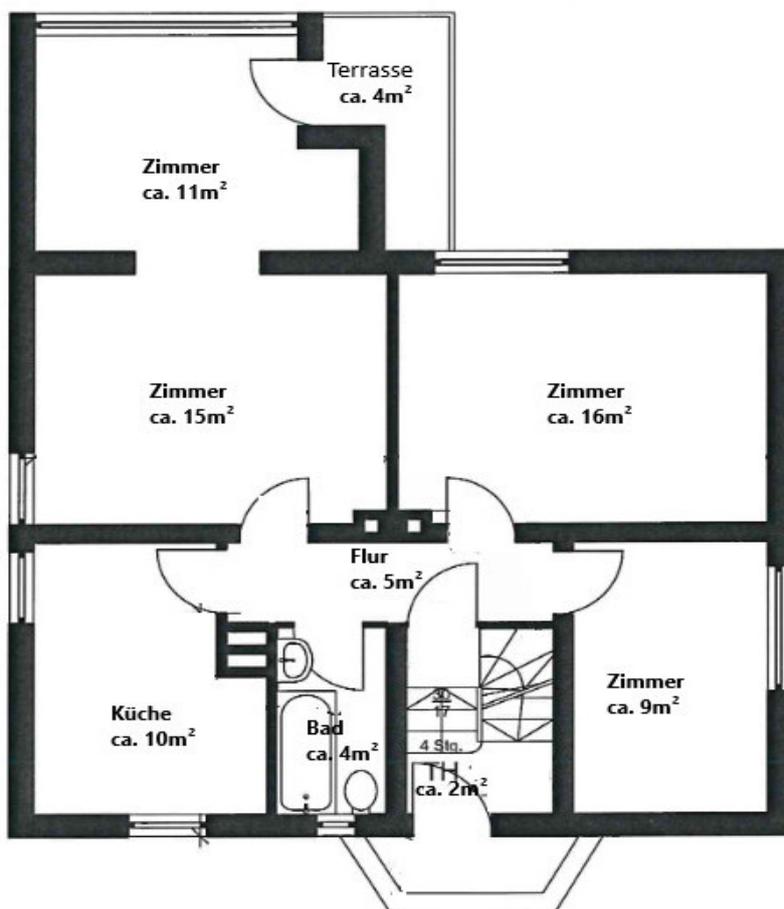
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

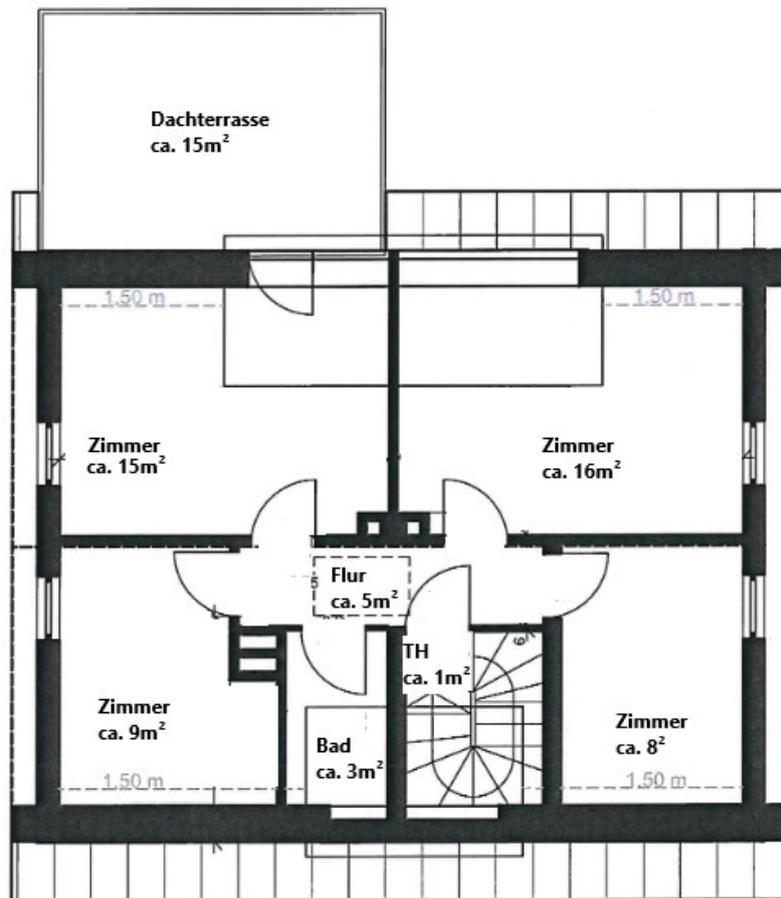
T.: 0800 - 333 33 09

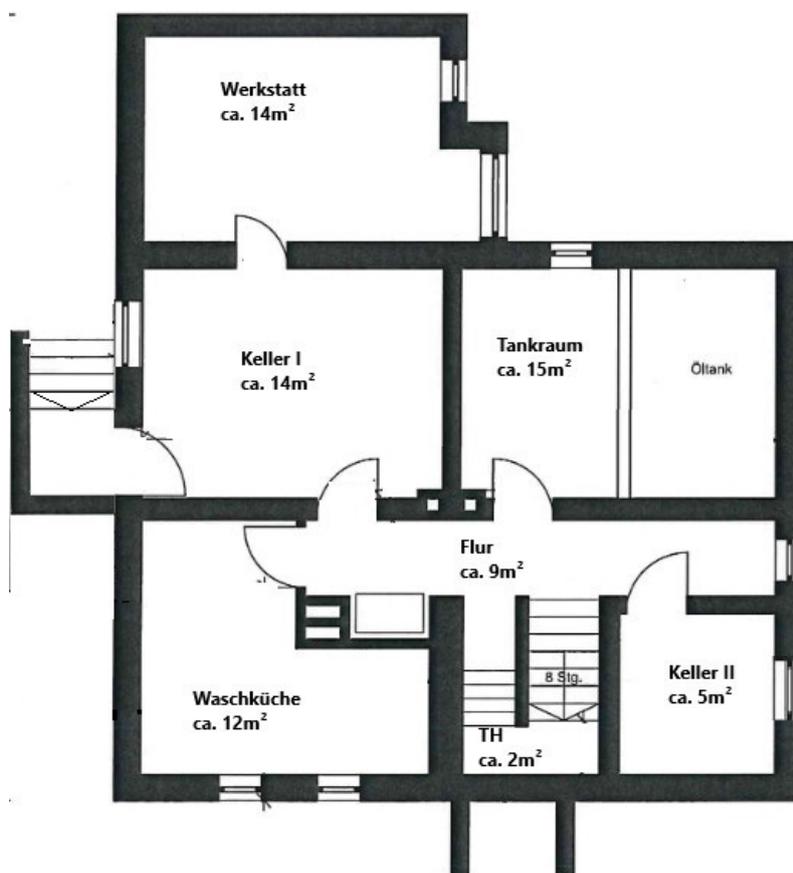
www.von-poll.com

Objektnummer: 24141042 - 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: 24141042 - 61250 Usingen – Usingen

Ein erster Eindruck

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus befindet sich in schöner ruhiger Wohnlage im Zentrum von Usingen, fußläufig zu Geschäften, Restaurants und zu den Schulen. Viele beliebte Ausflugsziele, wie der Hattsteinweiher mit Naturbadestrand sowie die Eschbacher Klippen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Das Haus besticht durch seinen familiengerechten Grundriss, den besonderen Charme der Bauzeit mit hellem Wohnbereich, Biberschwanz-Dachziegeln und Dachterrasse, sowie dem schönen blickgeschützten Naturgarten mit Rosenstauden. Aufgrund der anstehenden Sanierung können Sie hier Ihre eigenen Vorstellungen und Renovierungsideen verwirklichen und der Immobilie neues Leben einhauchen. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter bis zu 6 Schlafzimmern, bietet das Haus genügend Platz für eine größere Familie oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten mit Home-Office. Da die Immobilie ursprünglich als 2-Familien-Haus konzipiert war, befinden sich auf jeder Etage ein Bad und ein Raum mit Küchenanschlüssen. Somit ist die Aufteilung des Hauses in zwei kleinere Wohnungen problemlos möglich oder auch aufgrund der vielen möglichen Schlafzimmer bspw. die Unterbringung von Mitarbeitern. Wir sehen aber vor allem für Familien mit Kindern hier eine ganz besondere Chance, in ruhiger Lage den eigenen Familientraum zu realisieren. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, von der aus man einen schönen Fernblick genießt. Im Dachgeschoss befindet sich darüber hinaus noch eine Ausbaureserve, falls Sie noch mehr Wohnfläche benötigen sollten. Dank der soliden Vollunterkellerung bietet sich außerdem ausreichend Stauraum. Potenzielle Käufer, die auf der Suche nach einem Projekt sind, finden mit diesem Anwesen die Chance, ihren persönlichen Wohntraum zu realisieren. Eine Besichtigung ist unerlässlich, um das volle Potenzial der Immobilie zu erkennen und die räumlichen Gegebenheiten persönlich zu erleben. Interessenten, die die Herausforderung einer Sanierung nicht scheuen, sind eingeladen, einen Termin zu vereinbaren, um die Chancen dieser Immobilie kennenzulernen und mögliche Gestaltungsmöglichkeiten und Finanzierungsoptionen unter Einbeziehung staatlicher Förderungen zu besprechen. Zusammenfassend bietet dieses Haus eine solide Basis für individuelle Wohnräume und eignet sich ideal für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen von Raumgestaltung und Wohnkomfort verwirklichen möchten. Die Kombination aus Größe und Ausbaufähigkeit, Lage und Grundstücksgröße macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Objektnummer: 24141042 - 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: 24141042 - 61250 Usingen – Usingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 314.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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: 24141042 - 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