

Usingen – Usingen

# Schmuckstück in Bestlage von Usingen mit tollem Garten, Wohnküche, 2 Bädern, Garage

Objektnummer: 24141028



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

MIETPREIS: 2.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 585 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

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

Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141028	Haustyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 166 m <sup>2</sup>	Zustand der Immobilie	neuwertig
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Bezugsfrei ab	01.11.2024	Nutzfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Zimmer	6.5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	2017		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	25.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.12.2027	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



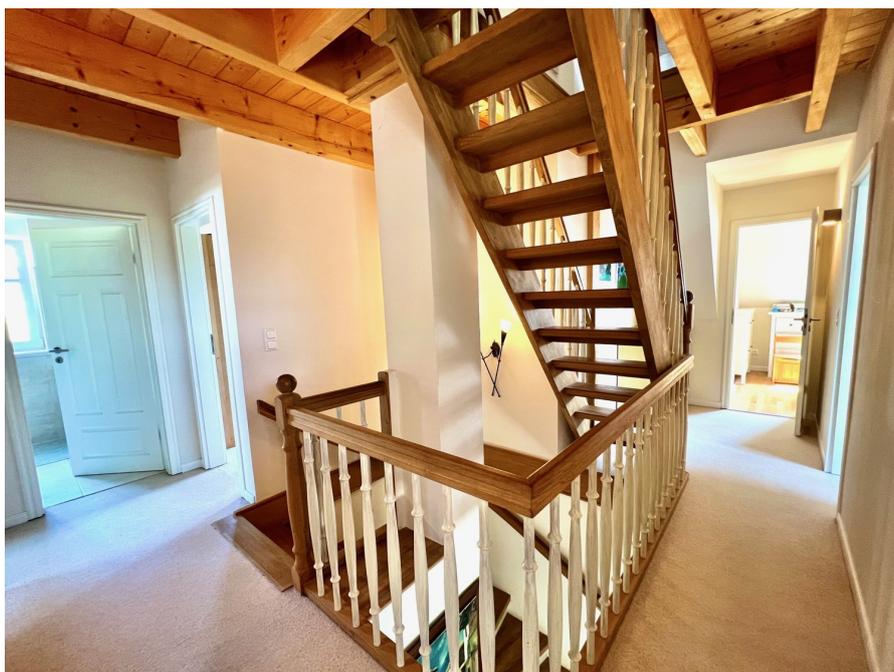
Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



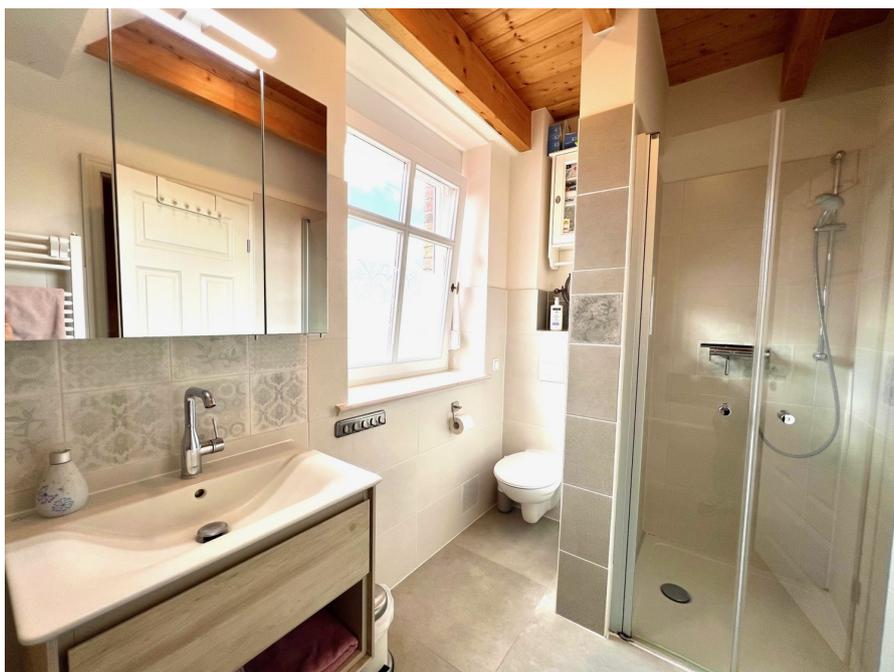
Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



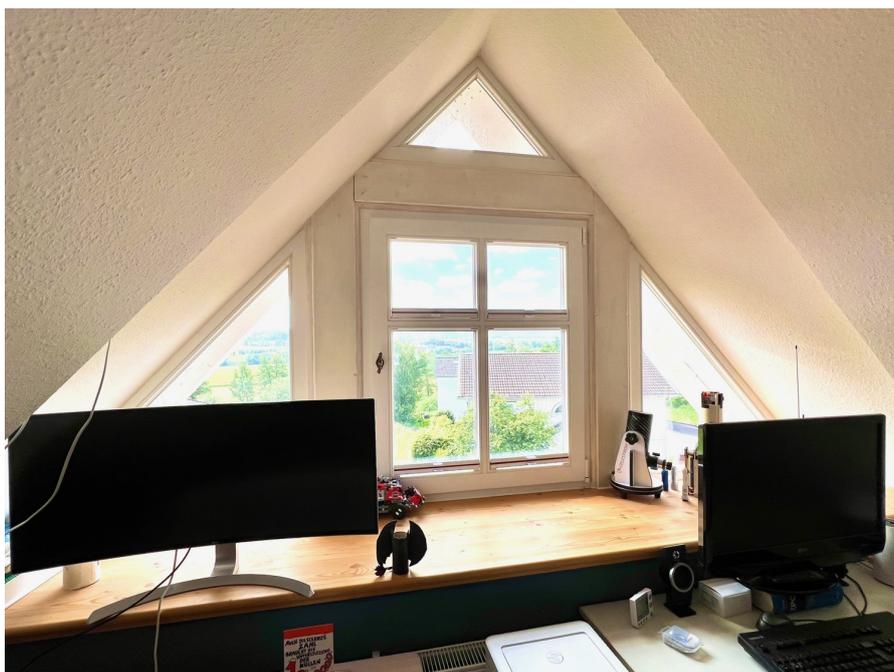
Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



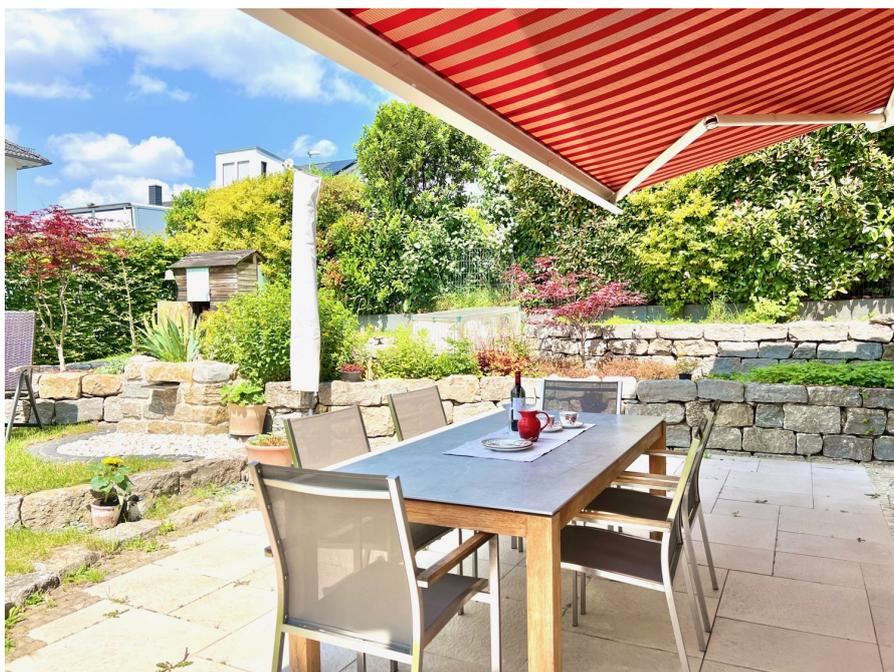
Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141028 - 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

Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

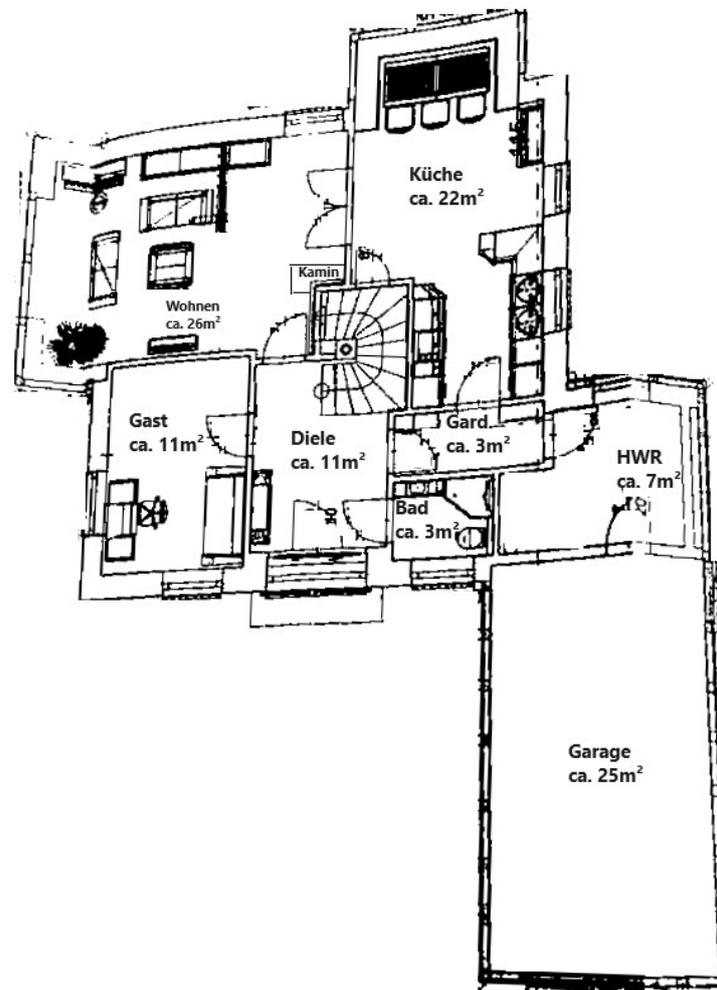
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

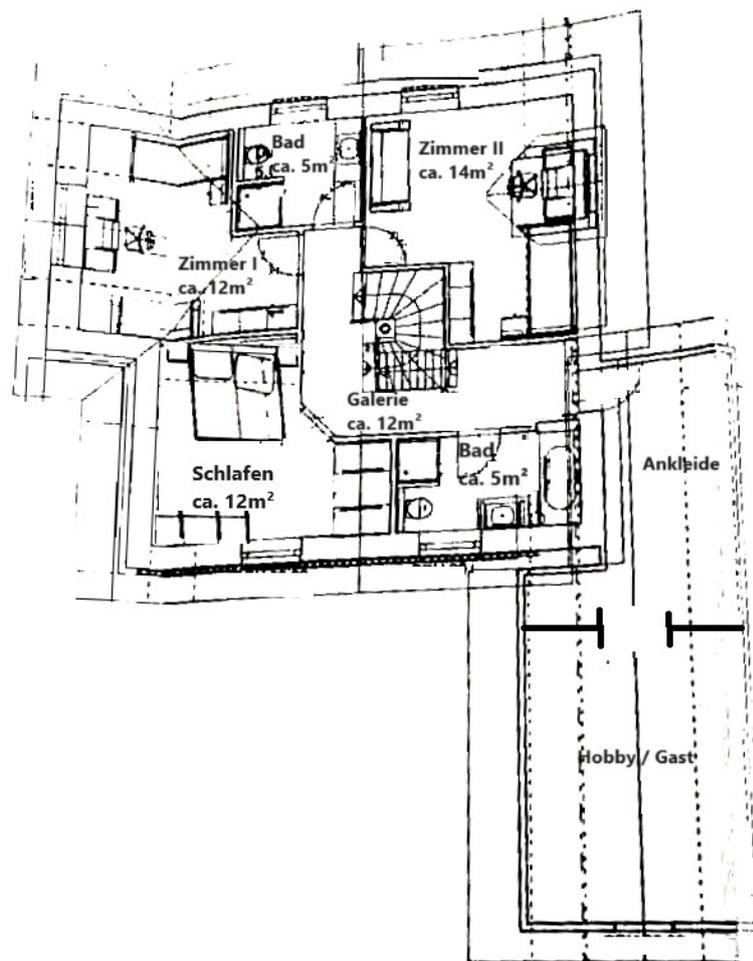
T.: 0800 - 333 33 09

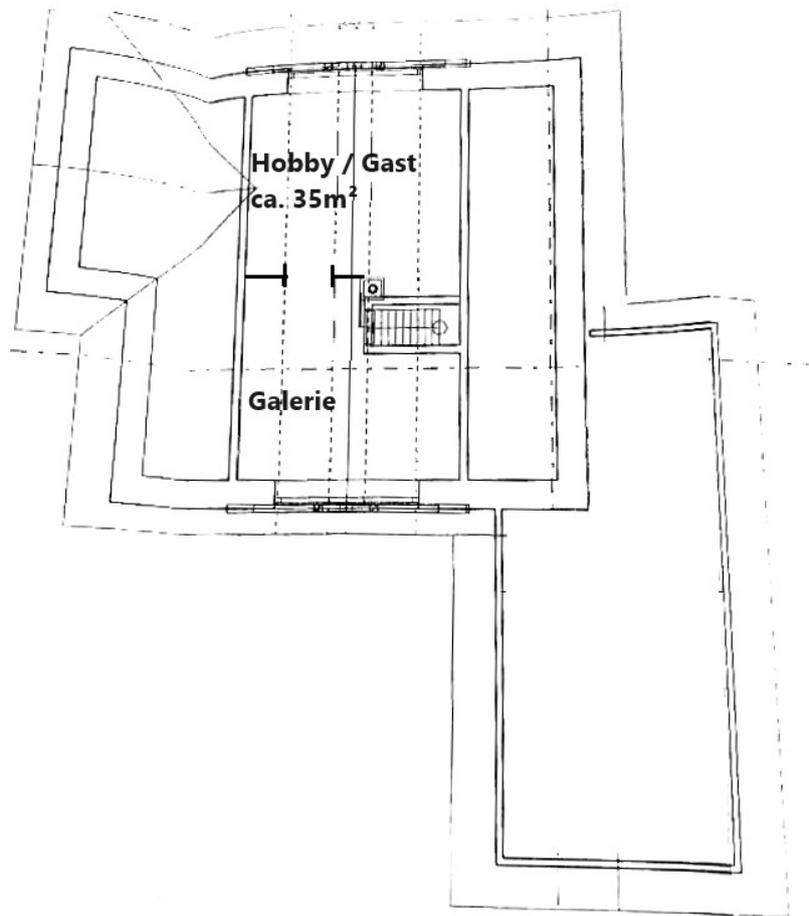
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24141028 - 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: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Ein erster Eindruck

Eines der charmantesten Häuser von Usingen, im insbesondere bei Familien mit Kindern sehr begehrten Ortsteil Schleichenbach 2, steht zur Anmietung bereit. Auf einem schönen sonnigen Eckgrundstück wurde im Jahr 2017 dieses massive gebaute Einfamilienhaus in energieeffizienter A+Bauweise errichtet. Das Haus mit den vielen flexibel nutzbaren Zimmern ist ideal für eine Familie mit Kindern geeignet. Die Immobilie präsentiert sich innen wie außen sehr geschmackvoll im modernen Landhausstil und überzeugt durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die wunderschöne Lage, umgeben von einer ansprechenden Nachbarschaft. Ein Kamin sorgt für gemütliche Atmosphäre im Wohnzimmer, während die offene Einbauküche im modernen Landhausstil ein Highlight für Hobbyköche darstellt. Handgebürstetes Eichenparkett in Wohnzimmer und Gästezimmer sowie portugiesische Fliesen in Entrée und Gäste-WC verleihen der Immobilie einen einzigartigen Charme. Der großzügige verglaste Erker mit umlaufender Sitzbank in der Wohnküche und die hochwertigen weißen Sprossenfenster schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Das Haus verfügt über ein Tageslicht-Duschbad mit Glasmosaikfliesen, über ein weiteres Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche sowie selbstverständlich über ein modernes Gäste-WC. Ein großer weißer Einbauschränk in einem der Schlafzimmer sowie zahlreiche praktische Details wie Plissees, Lehmputz an den Wänden im Erdgeschoss und Malervlies in den oberen Etagen, bieten zusätzlichen Komfort. Die gehobene Ausstattung zeichnet sich durch einen höchst effizienten A+ Energiestandard aus, der unter anderem durch eine Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung gewährleistet wird. In der Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup> ist der wohnlich ausgebaute Dachspeicher mit einer Nettogröße von 25m<sup>2</sup> enthalten. Der Dachspeicher wurde aufgeteilt in eine Galerie (ideal für ein zweites Home-Office) sowie einen weiteren Raum in Wohnraumqualität. Darüber hinaus wurde der rund 35m<sup>2</sup> große Raum über der Garage ebenfalls wohnlich ausgebaut, in zwei Räume unterteilt und kann vielseitig genutzt werden. Aktuell bspw. als großer Ankleideraum und als Hobbybereich. Die geschmackvolle Außenanlage besticht durch eine große Gartenterrasse in Südwestausrichtung (inklusive großer elektrischer Markise), eine weitere Terrasse in Ostausrichtung für den Morgenkaffee in der Sonne, sowie einen Garten mit ebener Rasenfläche, Ziermauern und einem Wasserspiel mit Kaskade. Für Familien mit Kindern bietet der Garten einen Spielturm, der bei Interesse im Garten verbleiben kann. Eine Garage mit hohen Decken und direktem Zugang ins Haus sowie ein weiterer Stellplatz vor der Garage komplettieren das Angebot. Dieses schöne Haus besticht durch seine moderne Ausstattung, die großzügigen Räumlichkeiten und die liebevoll gestaltete Außenanlage. Die neuwertige Immobilie stellt eine ideale Wohnlösung für anspruchsvolle Familien dar, die Wohnkomfort und eine gehobene Ausstattung zu

schätzen wissen. Zum 01.11.2024 bzw nach Absprache ist der Einzug möglich.

Objektnummer: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Ausstattung und Details

- höchst effizienter A+ Energiestandard (Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, massive Bauweise mit Poroton und zusätzlicher Klinkerdämmung)
- Kamin
- offene Einbauküche im modernen Landhausstil
- handgebürstetes Eichenparkett in Wohnzimmer und Gästezimmer
- breite hochwertige Eingangstür im Landhausstil
- portugiesische Fliesen in Entrée und Gäste-WC
- großzügiger verglaster Erker mit Sitzbank in der Wohnküche
- hochwertige weiße Sprossenfenster (2-fach)
- zahlreiche Plissees
- manuelle Rollläden, Dachflächenfenster teilweise mit elektr. Außenrollladen
- Lehmputz an den Wänden im EG, oben Malervlies
- Vorratsraum in der Küche
- Tageslicht-Duschbad mit Glasmosaikfliesen
- Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche
- großer weißer Einbauschränk (Schreinerarbeit) in einem der Schlafzimmer
- Kabelanschluss in allen Zimmern
- große elektrische Markise
- große Gartenterrasse in Südwestausrichtung
- weitere Frühstücksterrasse in Ostausrichtung
- Garten mit Ziermauern, Wasserspiel mit Kaskade
- Spielturm für Kinder kann bei Interesse im Garten verbleiben
- Garage mit hohen Decken und Zugang direkt ins Haus sowie zusätzlich in den Garten
- weiterer Stellplatz vor der Garage

Objektnummer: 24141028 - 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: 24141028 - 61250 Usingen – Usingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2027. Endenergiebedarf beträgt 25.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24141028 - 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)