

Usingen – Eschbach

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

Property ID: 24141056



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 242 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 694 m²

Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

At a glance

Property ID	24141056	Purchase Price	675.000 EUR
Living Space	ca. 242 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	6.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 67 m ²
Year of construction	1968	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	166.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.03.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

The property



Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

The property



Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

The property



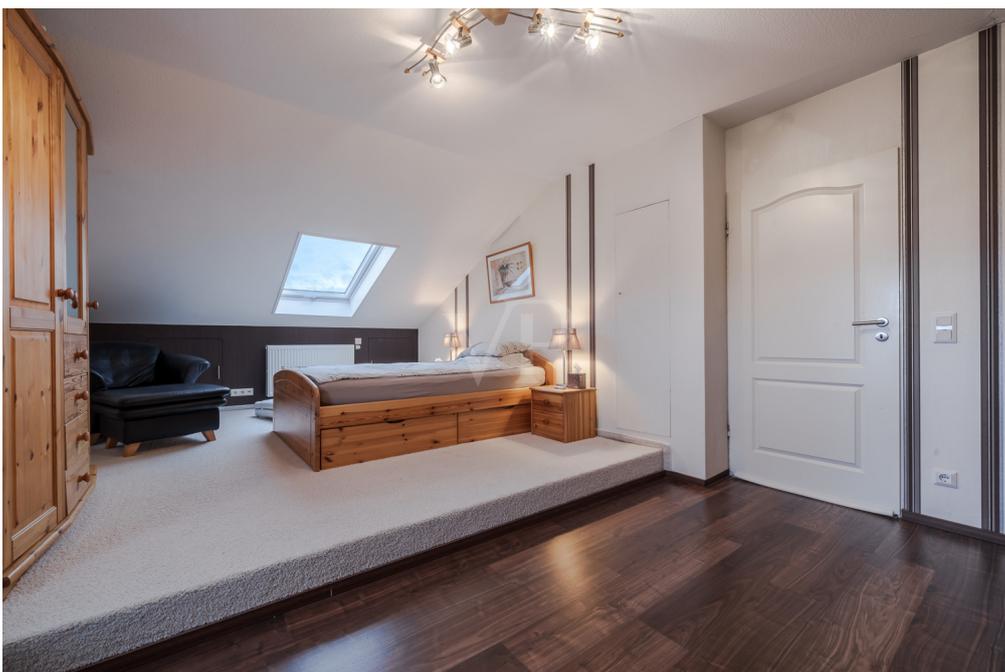
Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

The property



Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

The property



Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

The property



Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

The property



Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

The property



Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

The property



Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

The property



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

Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

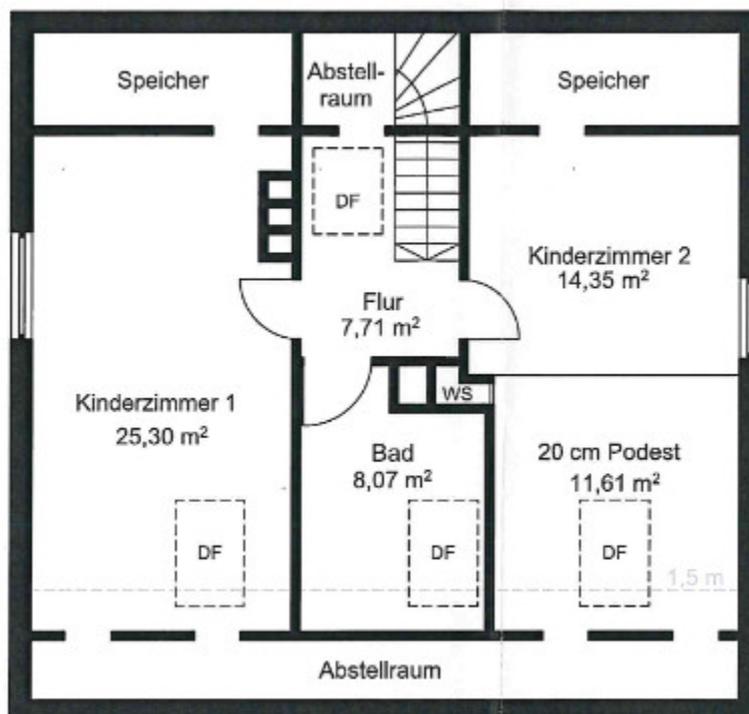
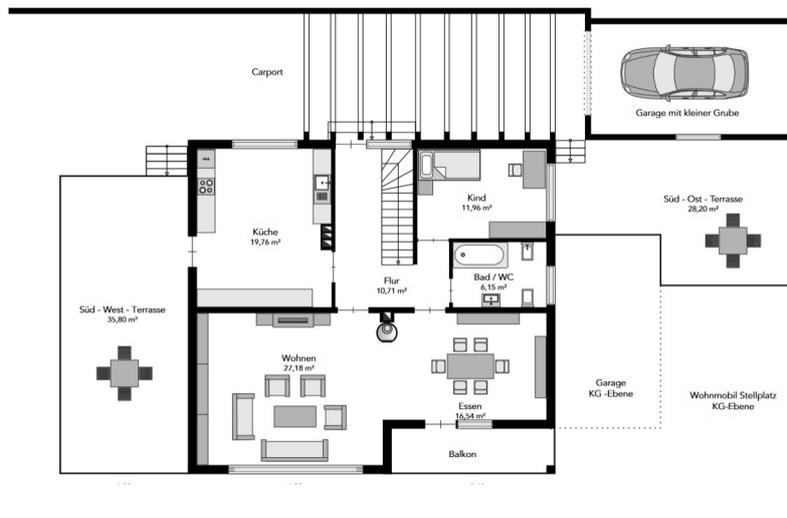
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

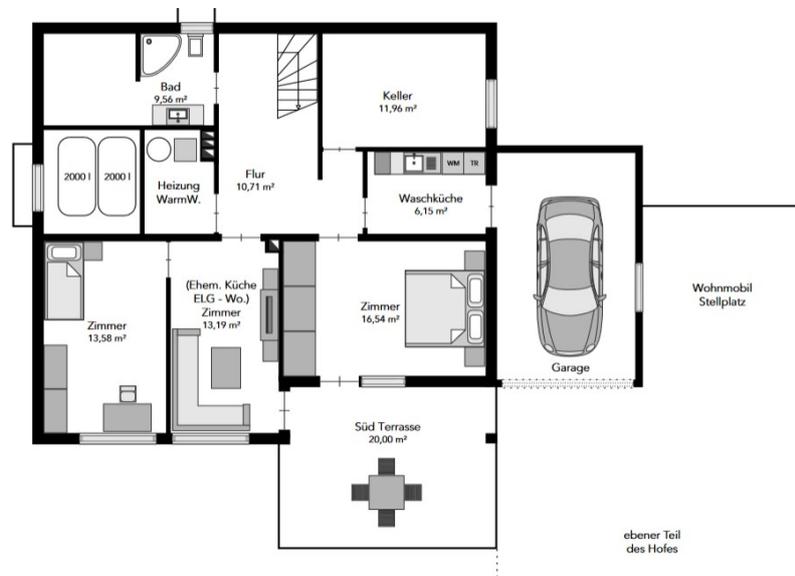
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

A first impression

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 240m² 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.

Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Details of amenities

- 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

Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

All about the location

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.

Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 166.10 kWh/(m²*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.

Property ID: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com