

Usingen – Eschbach

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

CODE DU BIEN: 24141056



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 242 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 694 m²

CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24141056
Surface habitable	ca. 242 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	675.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 67 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	27.03.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	166.10 kWh/m ² a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



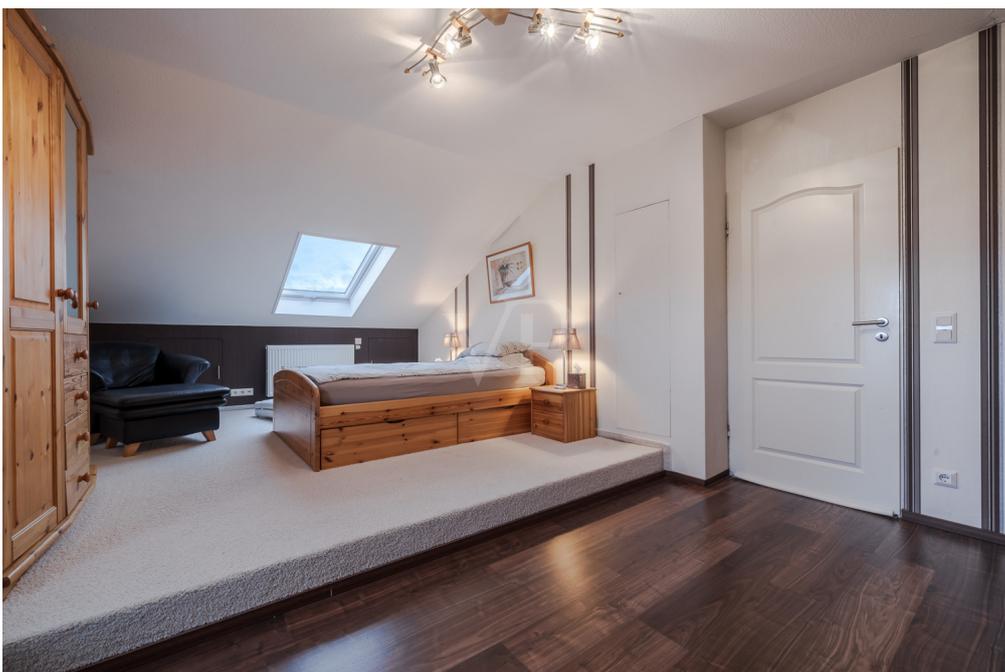
CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

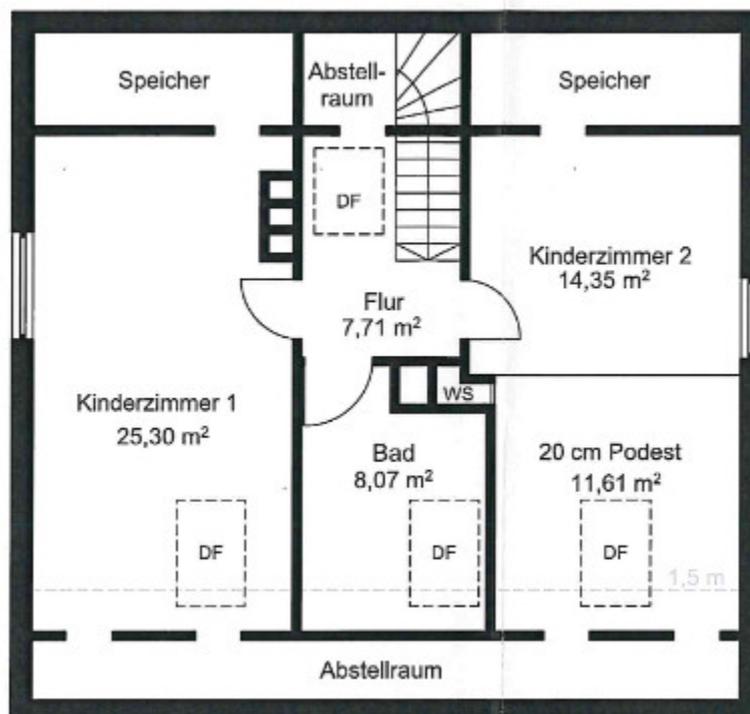
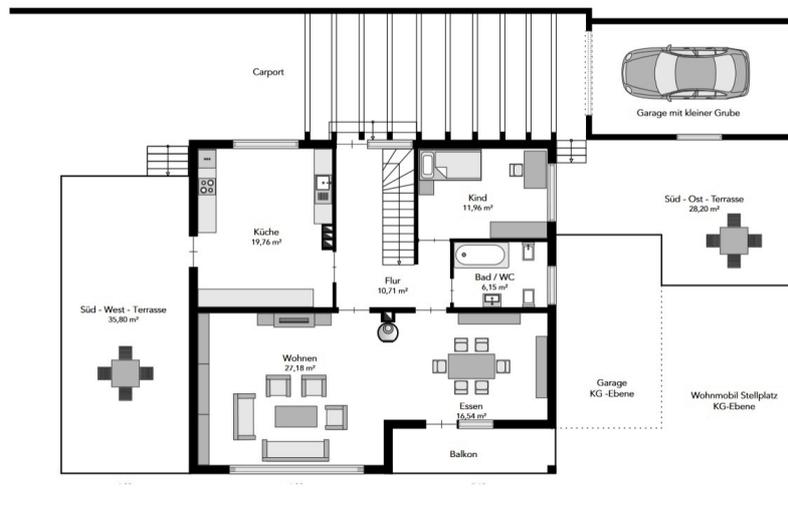
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

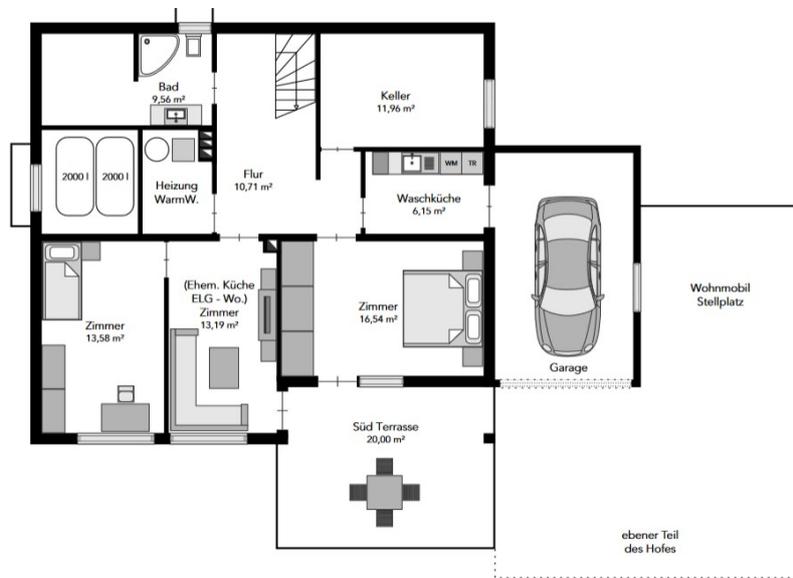
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Une première 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.

CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com