

Usingen / Eschbach – Eschbach

# Naturnahes Wohnen im beliebten Eschbach: Haus mit 3 Einheiten, 2 Balkonen und 3 Stellplätzen

????????? ??????????: 24141021



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

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 226 m<sup>2</sup> • ??????????: 7.5 • ??????? ??: 313 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24141021	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 226 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7.5		
????????????? ???	6	????? ??????????????	2015
????????????		?????????	???????
????????????	3	????????????????	
????? ??????????????	1990	????????????????????????	ca. 83 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????	??????	
		????????	WC ??????????????, ??????????

???????? ??????????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	?????????	135.30 kWh/m²a
??????????????	29.06.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	?????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1989
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

?? ????????



??????? ???????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

?? ????????



??????? ???????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

?? ????????



???????? ?????????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

?? ?????????





??????? ???????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

?? ????????



??????? ???????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

?? ????????



??????? ???????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

?? ????????



??????? ???????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

?? ????????



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)

??????? ????????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

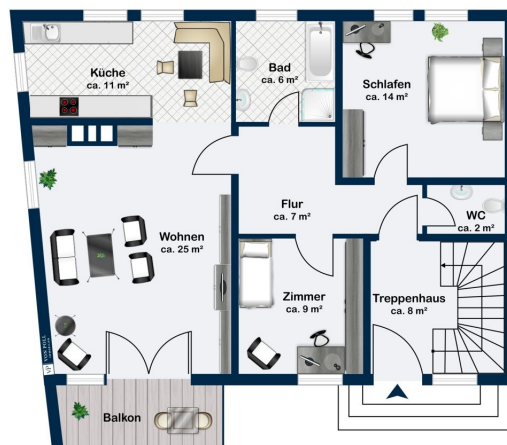
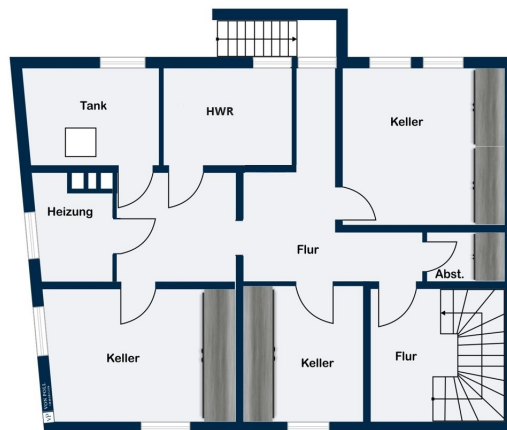
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

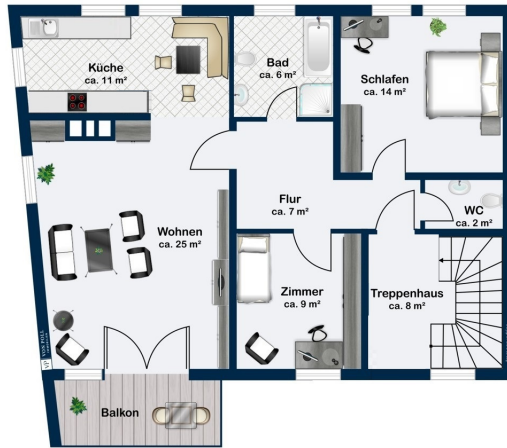
T.: 0800 - 333 33 09

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

??????? ????????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ????????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

??? ?????? ???????????

In ruhiger Lage nahe am Feldrand von Eschbach befindet sich dieses gepflegte, massiv gebaute Haus mit drei Einheiten. Ideal geeignet für Kapitalanleger oder zur Eigennutzung mit teilweiser Fremdvermietung. Selbstbezug und Teilvermietung ermöglichen attraktive Finanzierungsmöglichkeiten! Die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und der Ortsteil Eschbach bietet mit Kindergarten, Grundschule, Spielplatz und diversen Sport- und Vereinsmöglichkeiten 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. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 226 m<sup>2</sup> zuzüglich Vollunterkellerung. Mit insgesamt 7,5 Zimmern, 4,5 Schlafzimmern und 3 Badezimmern sind die Nutzungsmöglichkeiten vielfältig - als geräumiges Dreiparteienhaus zum komfortablen Wohnen mit mehreren Kindern, als Mehrgenerationenhaus oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. In dem Dreiparteienhaus ist aktuell die Wohnung im Dachgeschoss vermietet. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind frei. Die Raumaufteilung aller drei Einheiten ist optimal gestaltet und ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Zimmer. Die beiden Balkone im Erd- und Obergeschoss bieten eine angenehme Möglichkeit, Zeit im Freien zu genießen. Zum Grundstück gehören außerdem 3 Stellplätze. Verpassen Sie nicht die Chance, in diesem besonders bei Familien beliebten Ortsteil sesshaft zu werden und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.



???????? ??????????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

????????????????? ??? ???? ?????

- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- insgesamt 3 Bäder und 3 Gäste-WCs
- geflieste Böden
- 2 Balkone (Erd- und Obergeschoss)
- mit 3 Kellerräumen zusätzlicher Stauraum sowie Waschküche, Heizungskeller und Flur im Kellergeschoss
- 3 Stellplätze

??????? ???????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

??? ??? ??? ???????????

Usingen befindet sich inmitten der wunderschönen Natur des Hochtaunus. Die Region wird zu allen Jahreszeiten auf der Suche nach Erholung und Ruhe frequentiert. SIE haben nun 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. Ebenso sind sämtliche Schulformen und Kindergärten vorzufinden. Durch die Nähe zu Bad Homburg, Bad Nauheim und Frankfurt am Main bieten sich hervorragende Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Für Sportler und Naturliebhaber ist Usingen ebenso das ideale Domizil wie für Workaholics, die am Wochenende die Ruhe und Natur genießen möchten. Die Lage dieser Immobilie zeichnet sich durch die direkte Nähe zur Natur und die gepflegte Nachbarschaft aus. Schule, Kindergarten, Metzgerei, Bäckerei und ein Hofladen sind fußläufig erreichbar. 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.

??????? ???????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 135.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24141021 - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)