

Usingen – Eschbach

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

CODICE OGGETTO: 24141056



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 242 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 694 m²

CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24141056
Superficie netta	ca. 242 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	675.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 67 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	166.10 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.03.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

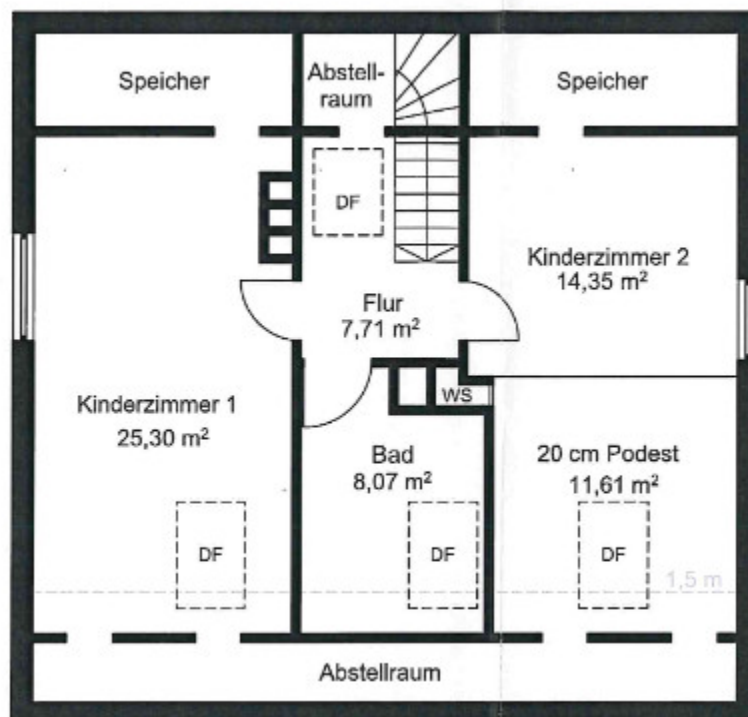
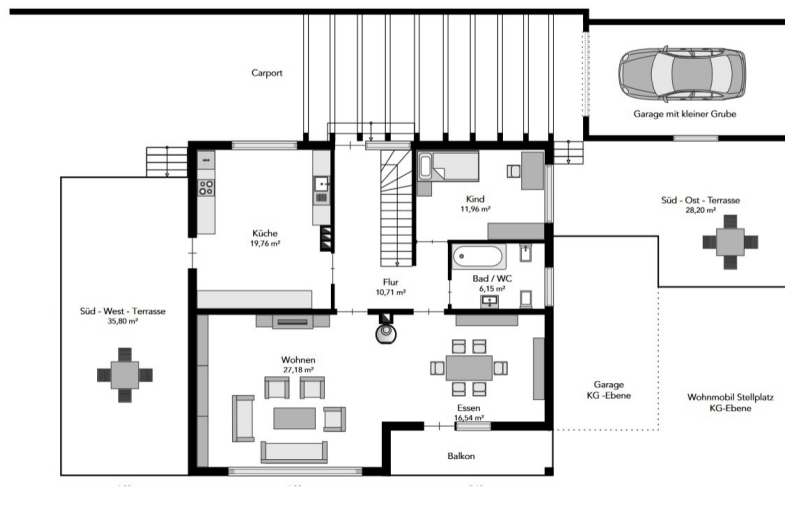
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

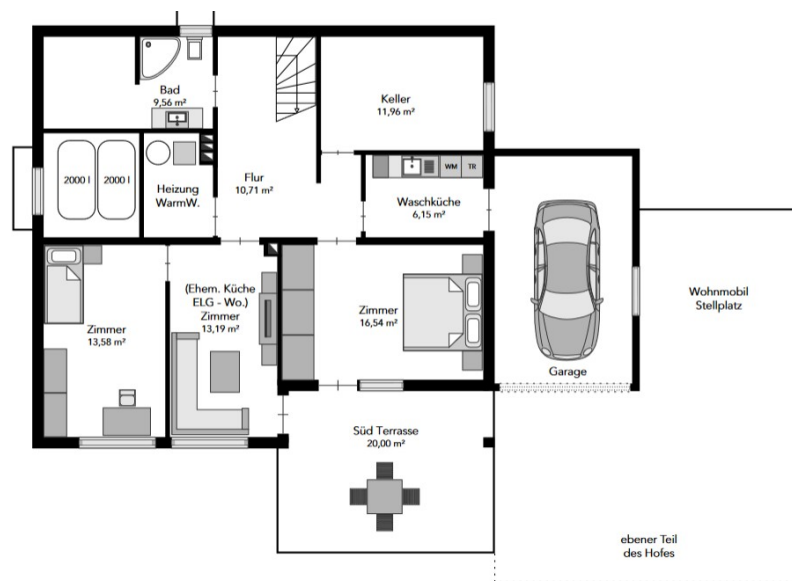
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24141056 - 61250 Usingen – Eschbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com