

Usingen / Michelbach – Michelbach

# Idyllische Waldrandlage: Bungalow mit großer Doppelgarage auf großem Grundstück mit viel Platz

Objektnummer: 24141027a



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.939 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

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

Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24141027a  | Kaufpreis                  | 599.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 238 m² | Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Walmdach   | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5          | Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Schlafzimmer | 4          | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Badezimmer   | 2          | Nutzfläche                 | ca. 72 m²                                                                 |
| Baujahr      | 1980       | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |
| Stellplatz   | 2 x Garage |                            |                                                                           |

Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas     | Endenergiebedarf            | 87.83 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 03.06.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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

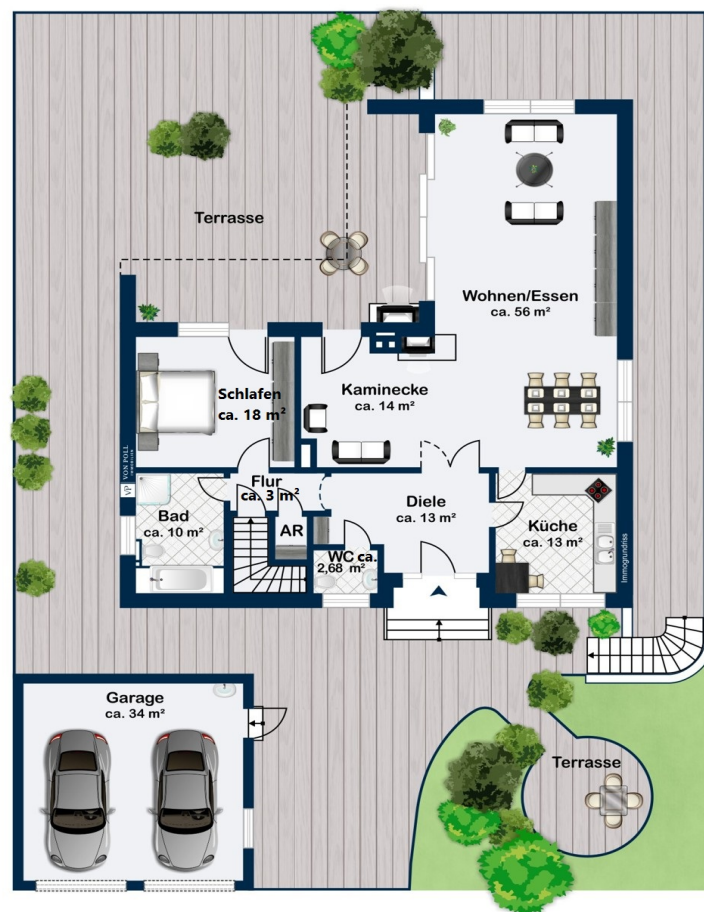
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

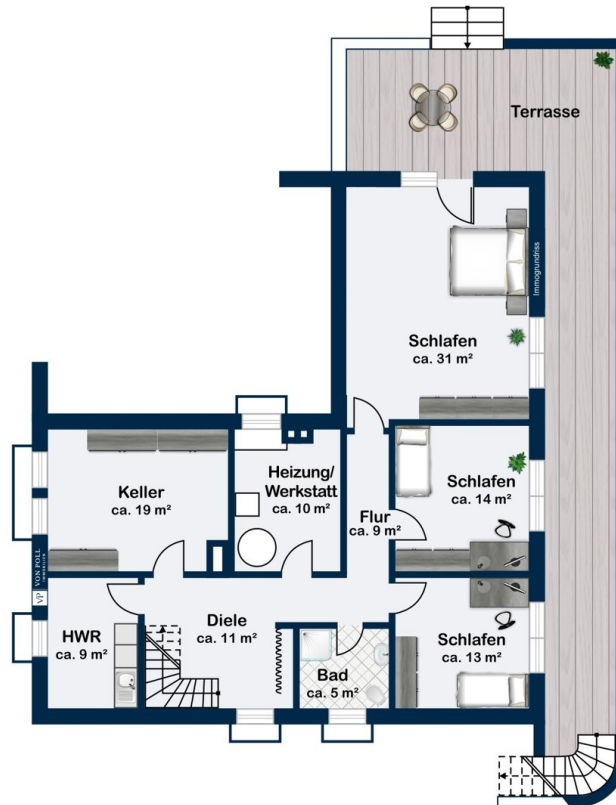
T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## 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: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Ein erster Eindruck

Traumhaft im Grünen, direkt am Feldrand gelegen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1939 m<sup>2</sup> dieser Bungalow über zwei Ebenen. Die Immobilie wurde seit der Erbauung 1980 von den Eigentümern konsequent gepflegt und liebevoll instandgehalten. In den letzten Jahren wurden weitreichende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dies beinhaltet u.a. die zusätzliche Isolierung der Innenwände und Decken, die Erneuerung der Bäder inkl. der Leitungen, den Austausch fast aller Fenster und der Hauseingangstür. Das Einfamilienhaus mit massivem Untergeschoss und einer zweischaligen Bauweise im Erdgeschoss verfügt über großzügige Räumlichkeiten mit einer Wohnfläche von aktuell ca. 238 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss ist dabei quasi barrierefrei. Das Haus hat insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Im Erdgeschoss erweitert eine große, teilweise überdachte Terrasse den Wohnbereich nach draußen. Hier gibt es einen Innen- und Außenkamin, die aktuell stillgelegt sind, aber nach Rücksprache mit dem Schornsteinfeger reaktiviert werden können. Gemütlich und repräsentativ zugleich präsentieren sich das große Wohn- und Kaminzimmer mit Mosaikparkett. Das Wohnzimmer bietet durch große Schiebetüren Zugang zur bereits erwähnten Terrasse. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist hell und mit Wanne und Dusche ausgestattet und wird durch das Gäste-WC und ein weiteres Duschbad im Untergeschoss ergänzt. Darüber hinaus bieten drei weitere Wohnräume im Untergeschoss ausreichend Platz für die Familie, Gäste oder Home Office. Auch ein flexibel nutzbarer Hobbyraum, der Hauswirtschaftsraum und Heizung mit Werkstatt haben im Untergeschoss ihren Platz. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand; es bedarf lediglich einer Anpassung auf den persönlichen Geschmack. Das Grundstück bietet einen repräsentativen Hof mit einer großen Doppelgarage und weitere Stellplätze. Der vollständig eingezäunte Garten hinter dem Haus bietet mit Blick auf das angrenzende Feld und den nahen Wald besondere Weite. Hier gibt es mit teilweise altem Baumbestand jede Menge Platz zum Spielen für Kinder; aber auch unsere vierbeinigen Freunde werden sich hier wohlfühlen. Die Immobilie ist zeitnah verfügbar und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Ausstattung und Details

- doppelschalige Bauweise (Fertigteile und Klinker-Verblendmauerwerk) im Erdgeschoss; Massivbauweise im Untergeschoss
- großzügiger Eingangsbereich
- je eine Terrasse im Erd- und Untergeschoss
- französische Landhausküche
- insgesamt 4 Schlafzimmer, davon 3 auf einer Ebene
- 2 Bäder und ein Gäste-WC
- überwiegend 2-fach verglaste Kunststofffenster
- wertig gearbeitete 3-teilige Hauseingangstür
- Innen- und Außenkamin nach Rücksprache mit dem Schornsteinfeger wieder aktivierbar
- flexibel nutzbarer Hobbyraum im Untergeschoss sowie eine Werkstatt im Heizungsraum
- Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- große, geflieste Doppelgarage mit Strom- und Wasseranschluss und weitere Stellplätze auf dem Grundstück
- ca. 5000l große Zisterne
- Gartenhaus (bei Interesse inkl. Geräten)
- schön angelegter Gartenbereich mit einem Freisitz vor dem Haus und mit einem weiterem Freisitz und altem Baumbestand hinter dem Haus

Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## 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: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 87.83 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24141027a - 61250 Usingen / Michelbach – Michelbach

## 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)