

Usingen – Eschbach

# Familienparadies im modernen Landhausstil mit 8 Zi., 4 Bädern, Weinkeller, Garage, Carport, Stpl.

Objektnummer: 25141015



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

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

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

Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Auf einen Blick

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Objektnummer  | 25141015                               |
| Wohnfläche    | ca. 236 m²                             |
| Dachform      | Satteldach                             |
| Bezugsfrei ab | 01.06.2025                             |
| Zimmer        | 8                                      |
| Schlafzimmer  | 6                                      |
| Badezimmer    | 4                                      |
| Baujahr       | 1994                                   |
| Stellplatz    | 1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 585.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 139 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergieverbrauch         | 107.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 29.10.2034      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1994              |

Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie



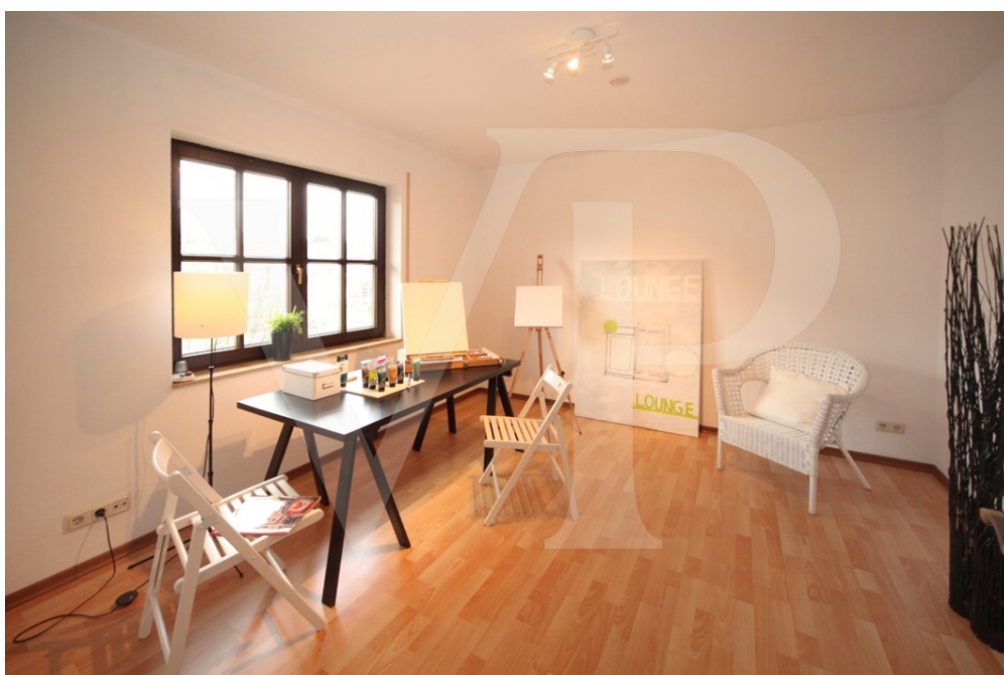
Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie



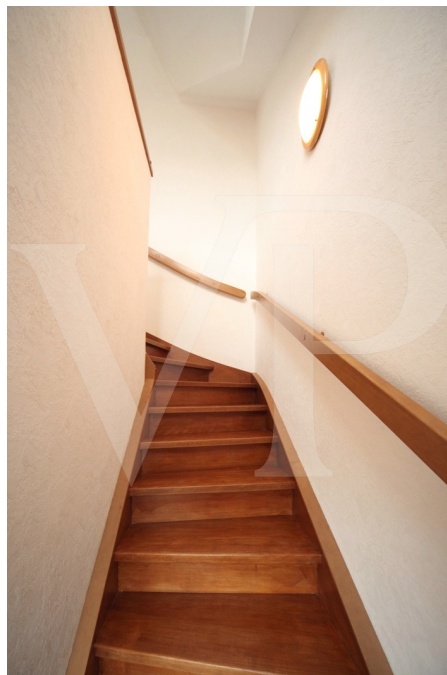
Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Ein erster Eindruck

In außergewöhnlich schöner, ruhiger und naturnaher Lage von Usingen-Eschbach befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus für die große Familie. Dieses Platzwunder mit insgesamt 8 Zimmern und 4 Bädern bietet allen Familienmitgliedern eigene Ruhezeiten - ob mit kleinen Kindern, die sich ein Spielzimmer wünschen, oder mit größeren Kindern, die sich ihr eigenes Reich wünschen, alles ist möglich und Platz fürs Home-Office gibt es auch noch! Das massiv gebaute Haus ist sehr geschmackvoll im modernen Landhausstil gehalten. Alle Schlafräume verfügen über TV- und Telefonanschluss. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Zusätzliche Behaglichkeit verströmt der Kachelofen (derzeit stillgelegt, jedoch reaktivierbar) im Wohnbereich. Dank der Vollunterkellerung, gibt es auch reichlich Nutzfläche für die ganze Familie - neben einem großen Hobbyraum auch einen Weinkeller, Werkstattraum und einen großen Wasch-/Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Garten. Platz an der Sonne ermöglichen die großzügige Gartenterrasse sowie die Dachterrasse mit schönem Blick über das Usinger Land. Die Gartenterrasse ist unterkellert - hier finden Gartengeräte und Gartenspielzeug der Kinder ausreichend Platz, auch empfindlichere Pflanzen können hier prima überwintern. Garten und Vorgarten sind ansprechend angelegt und eingewachsen. Der Garten ist komplett eingezäunt und eignet sich bestens für Hundehalter. Eine Garage, Carport, ein zusätzlicher Außenstellplatz sowie hervorragende Parkmöglichkeiten in der vorwiegend von Anliegern befahrenen Seitenstraße komplettieren diese außergewöhnliche Immobilie.

Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Ausstattung und Details

- Kachelofen
- Fußbodenheizung in EG und OG
- Gäste-WC
- hochwertige Landhaus-Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- Vorratsraum mit Einbauschränken
- TV-/Telefonanschluss in allen Wohn- und Schlafzimmern
- bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- Rollläden im Erd- und Obergeschoss
- Weinkeller
- 8000l umfassende Zisterne
- Holzlager
- Garage
- Carport
- Stellplatz

Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## 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. Ebenso sind sämtliche Schulformen und Kindergärten vorzufinden. 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 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: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## 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)