

Usingen

# Elegantes Architektenhaus im Kern von Usingen: Garten, Doppelgarage, EBK und Einliegerbereich!

CODE DU BIEN: 25141014



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

PRIX DE LOYER: 2.950 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.007 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

- 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: 25141014 - 61250 Usingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141014
Surface habitable	ca. 153 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix de loyer	2.950 EUR
Coûts supplémentaires	350 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 124 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	104.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.08.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001



CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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

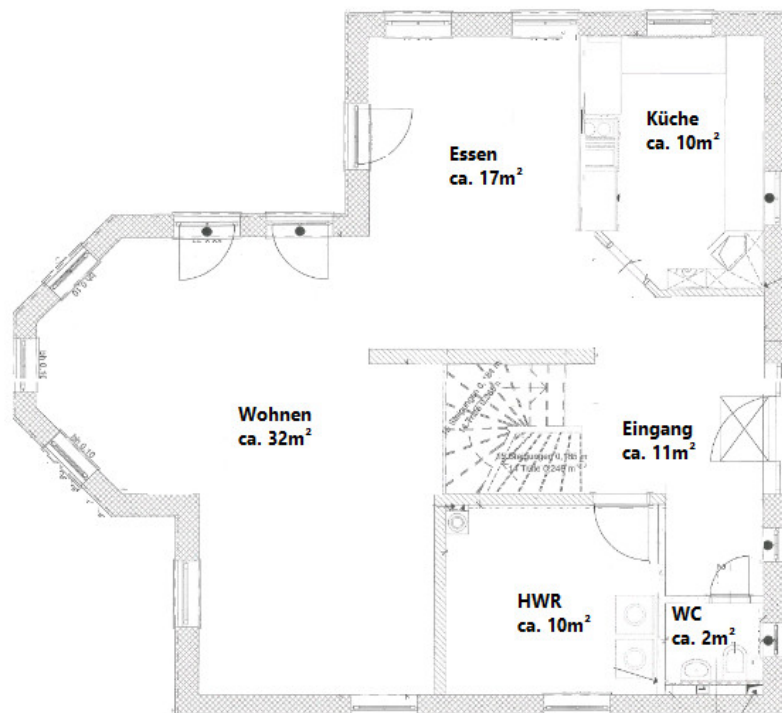
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

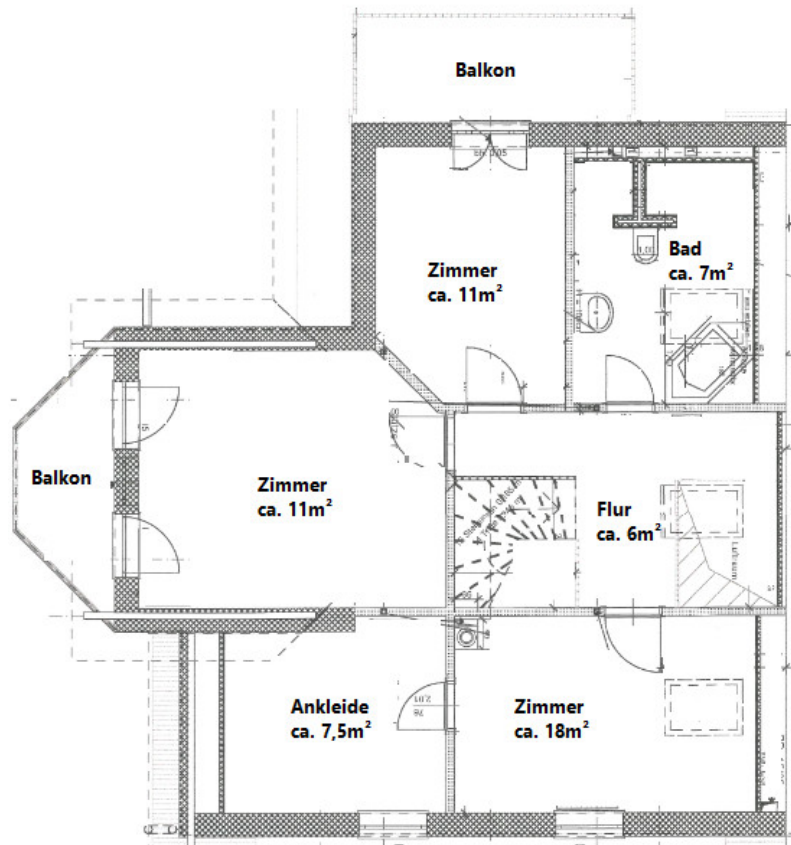
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

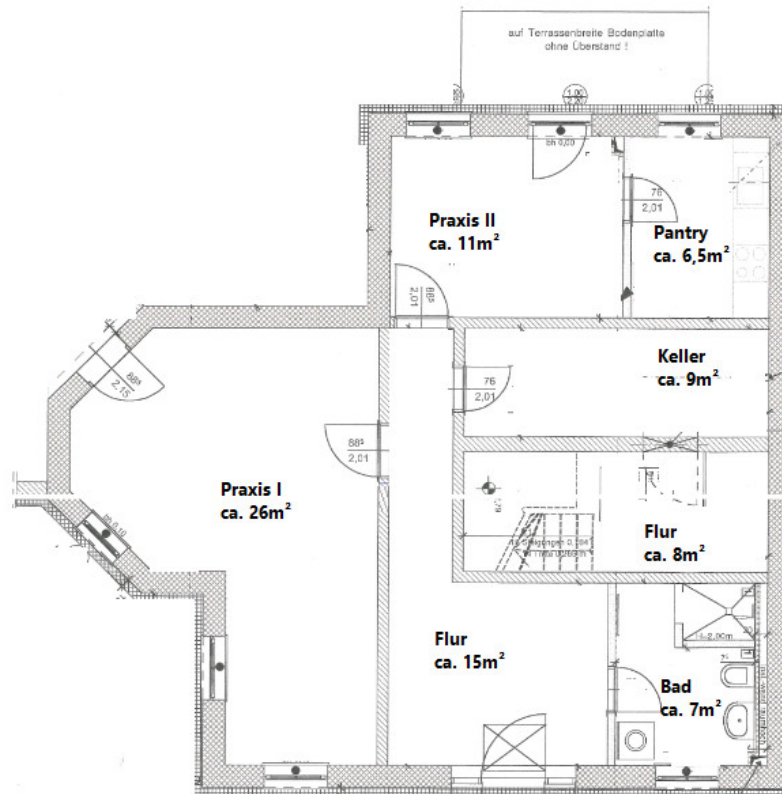
## Plans d'étage











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: 25141014 - 61250 Usingen

## Une première impression

Willkommen in diesem großzügigen Wohnhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten! Das Anwesen, das sich auf einem etwa 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt, beeindruckt durch zahlreiche hochwertige Details. Der einladende und uneinsehbare Eingangsbereich heißt sowohl Bewohner als auch Gäste herzlich willkommen. Die moderne Einbauküche ist mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich verbunden, der mit einem Kamin ausgestattet ist und eine behagliche Atmosphäre schafft – ideal zum Entspannen und geselligen Beisammensein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse im Erdgeschoss, die den Blick auf den liebevoll gestalteten Garten mit Teich und verschiedenen Sitzbereichen freigibt, perfekt für gesellige Stunden mit Freunden und Familie. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die jeweils über einen charmanten Balkon verfügen und somit zusätzlichen Raum für Erholung bieten. Eine überdurchschnittlich große Doppelgarage sowie weitere Stellplätze im geräumigen Vorhof gewährleisten ausreichend Parkmöglichkeiten. Der einladende Eingangsbereich und die zentrale Lage des Hauses betonen die vielseitige Nutzbarkeit für Wohn- und Arbeitszwecke. Die ca. 84 m<sup>2</sup> große ehemalige Praxis im Erdgeschoss bietet durch ihren barrierefreien Zugang eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Büro, Therapie oder als zusätzlichen Wohnraum. Zudem haben Sie die Möglichkeit, in Absprache mit dem Vermieter bei der Auswahl der Bodenbeläge im Untergeschoss mitzuwirken. Dieses Objekt eignet sich hervorragend für Familien mit Kindern sowie für Paare, die Beruf und Privatleben harmonisch miteinander verbinden möchten. Der wunderschön angelegte Garten mit Teich ist eine grüne Oase der Ruhe und Privatsphäre im Herzen von Usingen. Die Lage und der durchdachte Grundriss des Hauses sind ideal für all jene, die eine gute Infrastruktur schätzen und gleichzeitig entspannende Momente im eigenen Garten genießen möchten. Dank fortlaufender Modernisierungen präsentiert sich das Haus in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand.

CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen

## Détails des commodités

- großzügiger sowie recht uneinsehbarer Eingang
- renoviertes Gäste-WC mit Tageslicht
- hochwertige Einbauküche mit geräumigem Wohn-/Essbereich
- Kamin mit 7KW
- flexibel nutzbarer Hauswirtschaftsraum
- teilweise elektrische Rollläden
- breite hochwertige Eingangstüren im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss
- Zugang zur Terrasse sowie in den idyllisch angelegten Gartenbereich mit Teich und einigen Sitzmöglichkeiten
- überdurchschnittlich große Doppelgarage mit direktem Zugang zu den Geschäftsräumen und weiteren Stellplätzen im Vorhof
- empfangsfreudiger Eingangsbereich
- Badezimmer mit Dusche und Dreifachverglasung
- Küchennische mit separatem Essbereich und Zugang zur Terrasse sowie in den Gartenbereich
- Abstellkammer für zusätzliche Staumöglichkeiten
- Flur mit Aufgang bis ins Dachgeschoss
- modern gestaltetes Badezimmer
- drei Schlafzimmer auf einer Ebene mit separater Ankleide und Zugang zu den jeweiligen frisch renovierten Balkonen aus zwei der angegebenen Schlafzimmer

**CODE DU BIEN: 25141014 - 61250 Usingen**

## 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: 25141014 - 61250 Usingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25141014 - 61250 Usingen

## Contact

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

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)