

Usingen

Luxuriöser Wohntraum in Premiumlage, inkl. hochwertiger EBK, 2 Bädern, Garage, 2 Stellpl. u.v.m.

???????? ?????: 25141016



www.von-poll.com

???? ?????: 1.198.000 EUR • ??????: ca. 178 m² • ?????: 4.5 • ????? ??: 526 m²

??????? ?????????: 25141016 - 61250 Usingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25141016 - 61250 Usingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25141016	????? ??????	1.198.000 EUR
???????????	ca. 178 m²	?????	???????????
?????????	4.5	???????????????	???????????????
???????????	3	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	2	????? ??????????????	2024
????? ??????????????	2012	?????????	?????????????????????
?????? ??????????????	4 x ????????????	???????????????	???????????
	?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????

??????? ?????????: 25141016 - 61250 Usingen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ???????????	31.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	04.04.2035	???????????? ????????????? ???????????	A
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2013

???????? ???????? : 25141016 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141016 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141016 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141016 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141016 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????: 25141016 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141016 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141016 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141016 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141016 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141016 - 61250 Usingen

?? ????????



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

??????? ???????? : 25141016 - 61250 Usingen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

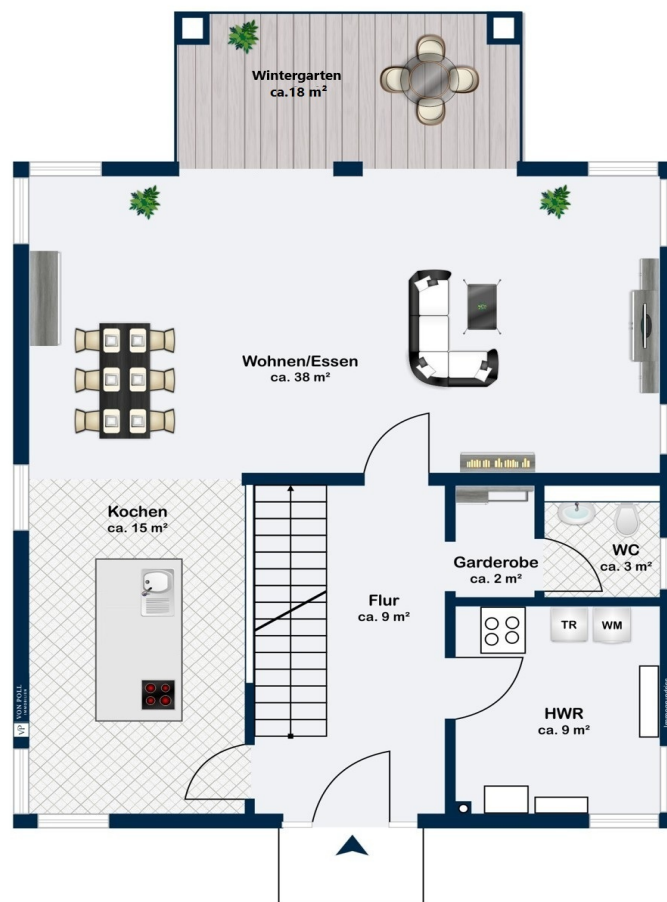
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

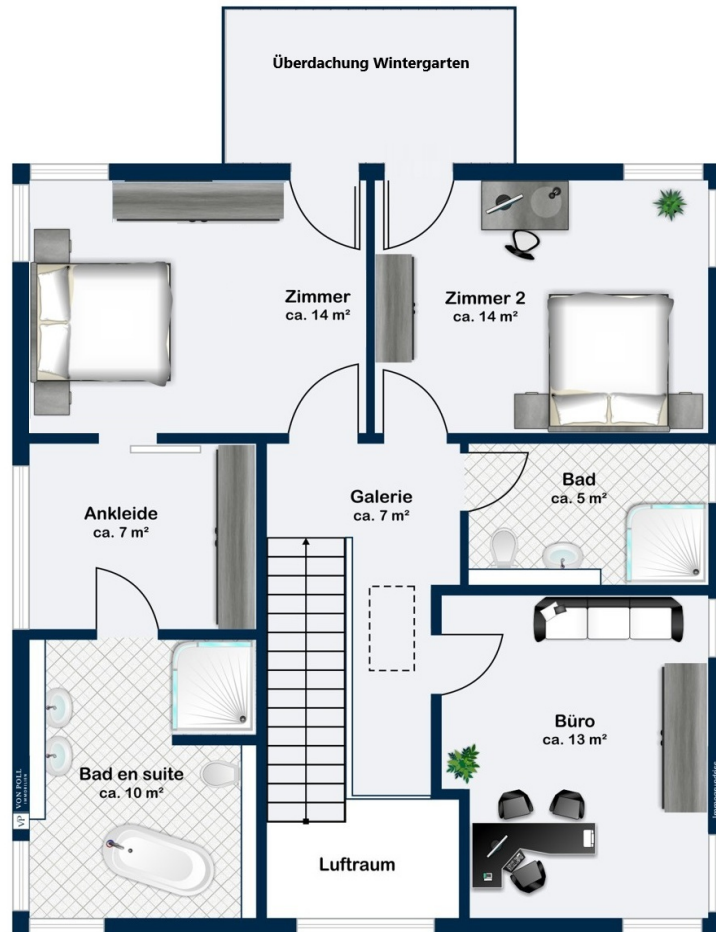
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ???????? : 25141016 - 61250 Usingen

???????





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

??????? ?????????: 25141016 - 61250 Usingen

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

In begehrter Premium-Wohnlage Schleichenbach 2 befindet sich dieses luxuriös ausgestattete Einfamilienhaus. Wer das Besondere sucht und ein Faible für schöne Einrichtung besitzt, wird sich hier direkt Wohlfühlen. Perfekt geeignet ist dieses Haus für anspruchsvolle Paare oder eine Familie mit Kind. Lokale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und ebenso gelangt man in wenigen Gehminuten in Wald und Feld. Das Haus besticht durch seine Helligkeit in allen Räumen sowie durch die zahlreichen hochwertigen Ausstattungsdetails. Herzstück des Hauses bildet der der einladende Anbau mit Wintergarten mit seinen großen Fensterfronten und dem Blick ins Grüne, der als Erweiterung des Wohn-/Ess- und Kochbereiches mit offener Einbauküche dient. Die Immobilie erfüllt die Ansprüche eines Allergiker-Hauses und überzeugt durch ihren extrem gepflegten und ohne weiteren Aufwand beziehbaren Zustand in allen Bereichen. Besonders die individuell angefertigten, stilvollen hellen Einbaumöbel (alles Schreinerarbeiten) mit Eiche-Akzent in Küche, Diele, Schlafzimmern und Bad sind hier speziell zu erwähnen. Diese bilden in Kombination mit den anthrazitfarbenen Feinsteinzeugfliesen ein harmonisches Gesamtkonzept. Trotz des noch jungen Baujahres wurden fortlaufend weitere Optimierungen vorgenommen, so zum Beispiel zuletzt in 2024 das Bad im Obergeschoss und in 2021 der Anbau des Wintergarten und die Neuanlage der Terrasse. Eine Luft-Wärmepumpe, die Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und die Photovoltaikanlage sorgen für hohe Energieeffizienz. Der Garten ist sehr geschmackvoll und durch viele technische Details, wie zum Beispiel eine Bewässerungsanlage mit Sensor sowie den Rasenmäherroboter, pflegeleicht angelegt und lädt zum gemütlichen Verweilen im Grünen ein. Das Haus kann flexibel und nach Absprache kurzfristig bezogen werden. Eine Garage sowie weitere 2-4 PKW-Außenstellplätze runden dieses ganz besondere Angebot ab. Vereinbaren Sie gern noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

??????? ?????????: 25141016 - 61250 Usingen

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

- Allergiker-Haus
- hochwertiger Wintergarten-Anbau in Erweiterung des Wohnbereiches, mit Panoramascheiben, Oberlicht, elektrischen Rollläden, Eicheparkett und Fußbodenheizung
- elegante Einbauküche mit großer Kochinsel, Marken-Elektrogeräten inklusive Weinkühler
- Ethanol-Kamin
- bodentiefe Fenster mit Rollläden in allen Wohn- und Schlafräume
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- individuell vom Schreiner gefertigte Einbaumöbel im gesamten Haus (Diele, Garderobe, Küche, Bad, Schlafzimmer, Ankleide)
- Fußbodenheizung
- elegante anthrazitfarbene Feinsteinzeugfliesen
- Masterbad mit individuell vom Schreiner gefertigtem Waschtisch und Rainshower-Dusche
- LED-Beleuchtung im ganzen Haus
- geräumiges Gäste-Duschbad im Obergeschoss mit bodengleicher Dusche und Leiterwandheizung
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Smart Home (bspw. auch für die Gartenbewässerung) und Alarmanlage
- hohe Energieeffizienz
- Luft-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Entkalkungsanlage
- Photovoltaikanlage (5,3 kW Peak)
- schön angelegter und pflegeleichter Garten mit Bewässerung und Mähroboter
- Garage und weitere Stellplätze vor der Garage und vor dem Haus

??????? ?????????: 25141016 - 61250 Usingen

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

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.

??????? ?????????: 25141016 - 61250 Usingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 31.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ?????????: 25141016 - 61250 Usingen

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

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

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com