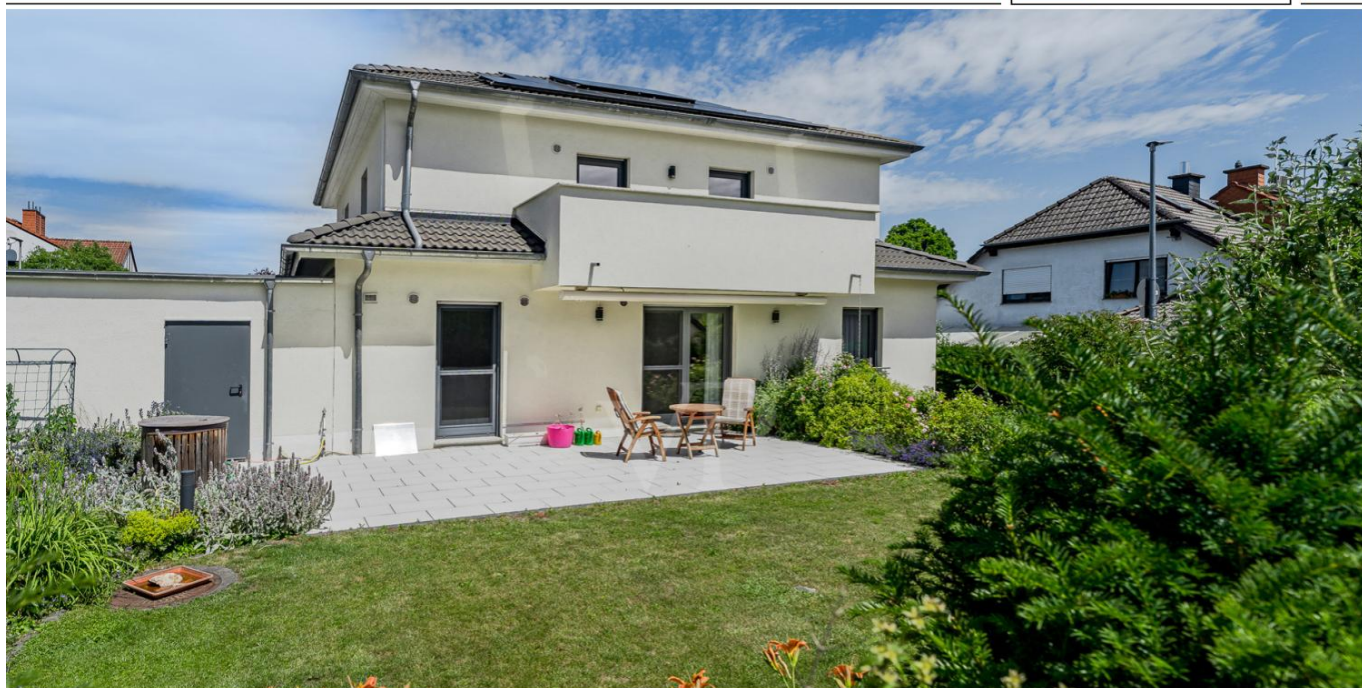


Usingen

# KfW55-Einfamilienhaus in Bestlage mit hochwertiger EBK, Sauna, Garage und Stellplätzen

Objektnummer: 25141034



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

KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 551 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

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

Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25141034                  | Kaufpreis                  | 1.295.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 217 m²                | Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Walmdach                  | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                         |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 5                         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 2016                      | Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage | Zustand der Immobilie      | neuwertig                                                                 |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                           | Nutzfläche                 | ca. 78 m²                                                                 |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 20.10 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 23.06.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2016              |

Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## 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)

Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0**

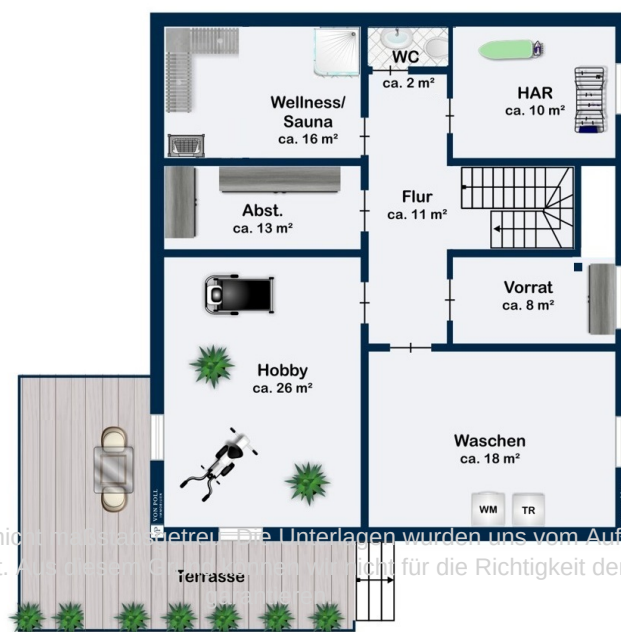
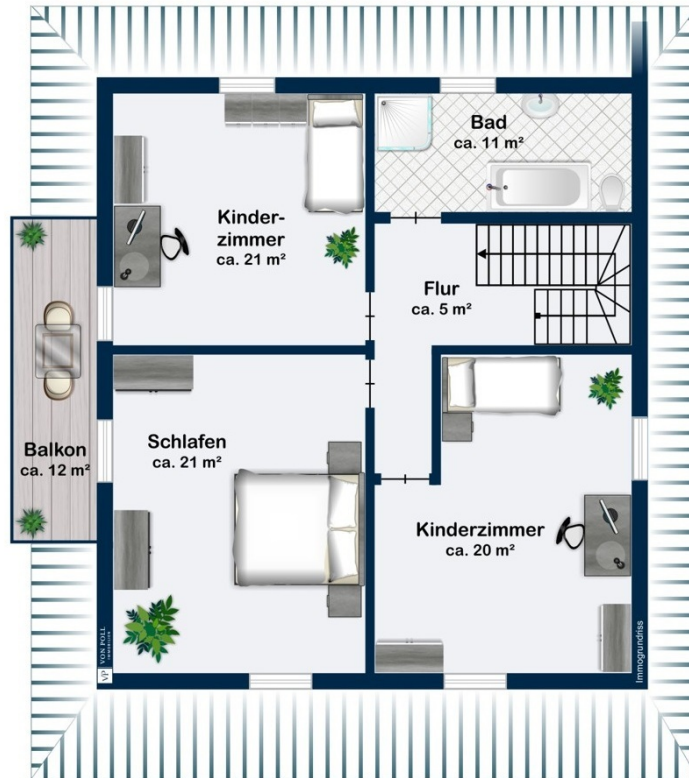
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)  
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | [neu-anspach@von-poll.com](mailto:neu-anspach@von-poll.com)



Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund kann es zu Abweichungen kommen. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Usingen präsentiert sich dieses neuwertige Einfamilienhaus als harmonische Verbindung aus zeitloser Architektur, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Funktionalität. Umgeben von gepflegtem Grün und einer ruhigen Nachbarschaft, bietet diese Immobilie ein Wohnumfeld für Menschen mit gehobenen Ansprüchen an Komfort, Design und Nachhaltigkeit.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 217m<sup>2</sup> verteilt sich auf sechs lichtdurchflutete Räume, die sowohl Paaren mit Anspruch als auch Familien mit viel Platzbedarf ein stilvolles Zuhause bieten. Der angegebene Hobbyraum im Untergeschoss zählt aktuell als wohnlich ausgebauter Nutzfläche und ist zusammen mit den anteiligen Terrassen und dem anteiligen Balkon in der angegebenen Wohnfläche enthalten. Der offene Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur teilüberdachten Südwest-Terrasse bildet das kommunikative Herz des Hauses. Großzügigkeit, Helligkeit und der fließende Übergang in den Garten schaffen eine exklusive Wohnatmosphäre mit Blick ins Grüne.

Die hochwertig ausgestattete Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und den direkten Zugang nach draußen – perfekt für entspannte Momente in geselliger Runde.

Seniorengerecht konzipiert, bietet das Erdgeschoss mit breiten Türzargen, bodengleicher Dusche im Tageslichtbad sowie einem ebenerdigen Eingangsbereich eine zukunftsweisende Wohnlösung.

Das Obergeschoss beherbergt drei großzügige Schlafzimmer – zwei davon mit Zugang zum sonnigen Balkon – sowie ein stilvolles Badezimmer mit bodentiefer Dusche und einer Badewanne. Ein weiteres Badezimmer im Erdgeschoss unterstreicht den außergewöhnlichen Wohnkomfort auf beiden Ebenen.

Im Untergeschoss erwartet Sie neben einem vielseitig nutzbaren Arbeits- oder Hobbyraum ein exklusiver Wellnessbereich mit integrierter Sauna und Schwalldusche – ein Rückzugsort für Ruhe und Regeneration in den eigenen vier Wänden.

Der liebevoll angelegte Garten überzeugt durch seine durchdachte Gestaltung und technische Raffinesse: Eine automatische Bewässerungsanlage mit Zisterne und eine elektrische Markise sorgen für Komfort und Pflegeleichtigkeit.



Auch energetisch erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche: Ausgestattet mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, einer Photovoltaik- sowie einer Solaranlage zur Warmwasserunterstützung, erfüllt das Haus den KfW-55-Standard und erreicht die Energieeffizienzklasse A+. Eine Wallbox für E-Fahrzeuge sowie ein Glasfaseranschluss ergänzen die zukunftsichere Ausstattung.

Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und ist nach individueller Absprache kurzfristig bezugsbereit. Eine große Garage sowie drei zusätzliche Außenstellplätze runden dieses exklusive Angebot ab.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein – erleben Sie vor Ort das stilvolle Wohnambiente und die besondere Qualität dieses außergewöhnlichen Hauses.

Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Ausstattung und Details

- KfW 55 - Haus, Energieeffizienzklasse A+
- hochwertige Fliesen, Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- bodentiefe Fenster mit Rollläden im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Tageslicht
- elegante Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten und Zugang nach draußen
- breite Tüzzargen, ebenerdiger Eingangsbereich und bodentiefe Dusche für barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss
- elegantes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- drei Zimmer im Obergeschoss, zwei davon mit Zugang auf den schönen Sonnenbalkon mit Außenbeleuchtung
- ein weiteres Duschbad im Obergeschoss mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Hobbyraum/Büro im Untergeschoss mit Blick auf eine weitere uneinsehbare Terrasse
- Wellnessraum mit Dusche und Sauna
- Gäste-WC
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und steuerbarer Frischluftzufuhr
- Photovoltaikanlage mit 10kWh Speicher
- Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen
- Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- schön angelegter und pflegeleichter Garten mit Bewässerungsanlage und einer ca. 3.500L Zisterne mit elektrischer Pumpe
- elektrische Markise zur Überdachung der Terrasse
- große Garage mit elektrischem Tor sowie drei weiteren Stellplätzen davor

Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## 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. 20 Minuten) und Frankfurt (ca. 44 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: 25141034 - 61250 Usingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

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.

Objektnummer: 25141034 - 61250 Usingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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