

Usingen – Merzhausen

Top sanierter Bungalow auf sonnigem Eckgrundstück in Usingen-OT

Property ID: 25141031



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m² • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 729 m²

Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

At a glance

Property ID	25141031
Living Space	ca. 105 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	3.5
Bedrooms	1.5
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 84 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	28.02.2029	Final Energy Demand	161.00 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



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

Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

The property



Ihre Immobilienspezialisten

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

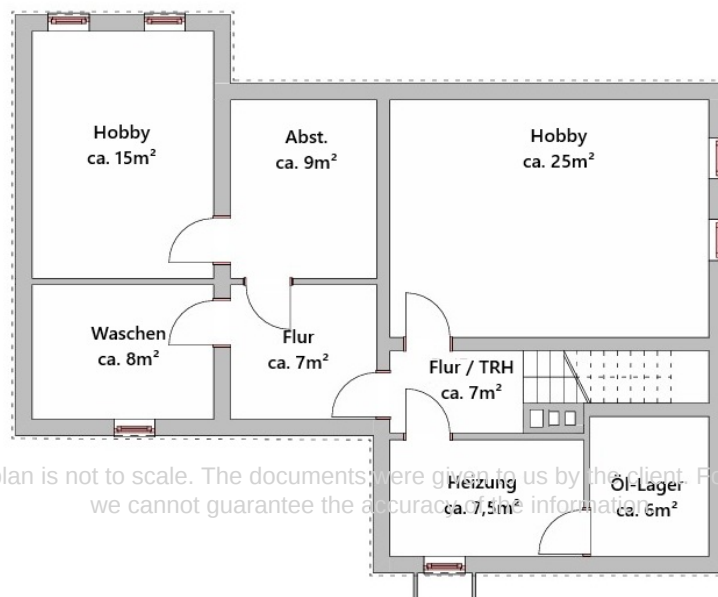
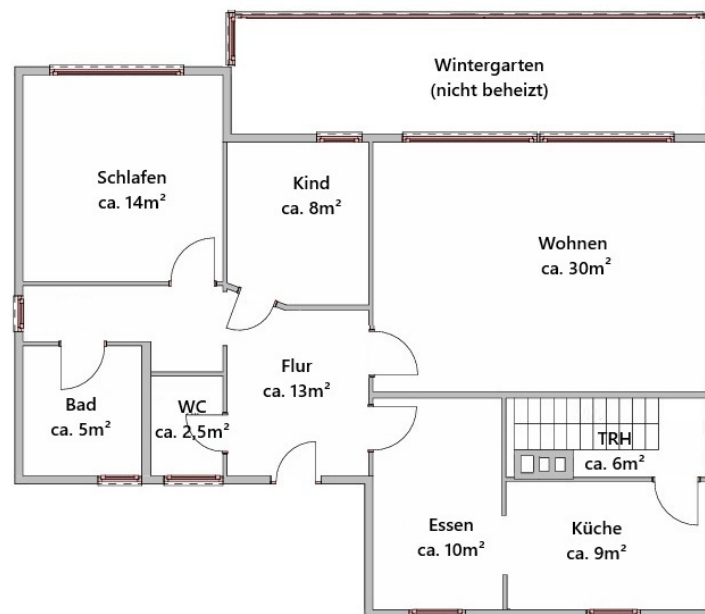
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

A first impression

In ruhiger und gepflegter Wohnlage eines Usinger Ortsteils präsentiert sich dieser charmante Bungalow auf einem voll eingezäunten Eckgrundstück – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien mit maximal einem Kind. Die Immobilie vereint den Komfort des Wohnens auf einer Ebene mit zusätzlichem Raumangebot im wohnlich ausgebauten Untergeschoss und wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert.

Der helle und großzügige Wohnbereich wird durch eine weitläufige Fensterfront lichtdurchflutet und vermittelt ein angenehmes Raumgefühl. Ein besonderes Highlight stellt der angrenzende Wintergarten dar, der durch seine getönten Schiebeelemente nicht nur als optische Erweiterung des Wohnraums dient, sondern auch als Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Hier lässt sich das Leben drinnen und draußen auf harmonische Weise verbinden.

Das komplett eingefriedete Grundstück bietet Privatsphäre und ist durch ein großes Hoftor bequem mit dem PKW befahrbar. Neben einer befestigten Zufahrt ermöglicht das Grundstück zusätzliche Stellplätze – sei es für weitere Fahrzeuge, einen Wohnwagen oder ein Wohnmobil.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Verweilen, Spielen und zu geselligen Abenden mit Freunden oder Familie ein. Ob Grillabende auf der Terrasse oder entspannte Stunden im Grünen – hier finden Sie die passende Kulisse für Ihre persönliche Wohlfühlzone.

Im Untergeschoss eröffnet sich weiteres Potenzial: wohnlich ausgebauten Nutzräume bieten Platz für Hobbys, Homeoffice oder kreative Projekte und machen das Haus auch für Menschen mit vielseitigen Interessen besonders attraktiv.

Insgesamt überzeugt dieses gepflegte Zuhause durch seine durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und die ruhige Lage – ein ideales Domizil für alle, die naturnah und dennoch komfortabel wohnen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – dieses besondere Angebot könnte bald Ihr neues Zuhause sein.

Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Details of amenities

- moderne Einbauküche
- 2fach und 3fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische und manuelle Rollläden
- Vinyl-, Fliesen und Epoxidharzboden
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche
- Wintergarten mit getönten Schiebeelementen
- Öl-Heizung mit 4x 1.500 Liter Öltanks
- voll eingezäunter Garten
- große Garteneinfahrt mit mehreren PKW-Stellplatzmöglichkeiten
- Fertiggarage mit elektrischem Garagentor und Stellplatz

Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

All about the location

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.

Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.2.2029.
Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com