Usingen – Kransberg

Neuwertig & naturnah: Exklusives A+-Haus mit EBK, Kamin, PV, Smart Home, Garage & Stellplätzen!

??????? ????????: 25141010c

???? ??????: 799.000 EUR • ?????????: ca. 167 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 909 m²

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

?? ??? ?????

??????? ????????	25141010c
?????????	ca. 167 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2020
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	799.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	?????????????????? ????????
?????????????????? ?????	ca. 29 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

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

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	7.10 kWh/m²a
????????? ?????????????? ?????? ???	27.01.2031	???????? ??????????? ????????	A+
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	???? ????????? ??????? ?? ?? ????????? ??????????????	2020

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

?? ???????

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

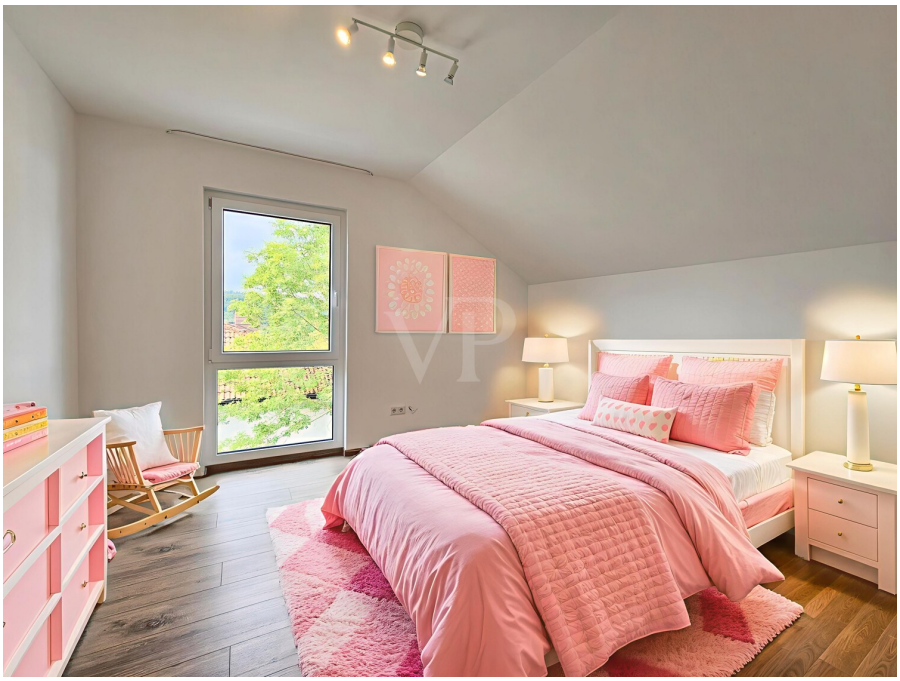
?? ???????

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

?? ???????

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

?? ???????



??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

?? ???????

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

?? ???????

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

?? ???????

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

?? ???????

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

?? ???????

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

?? ???????

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

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

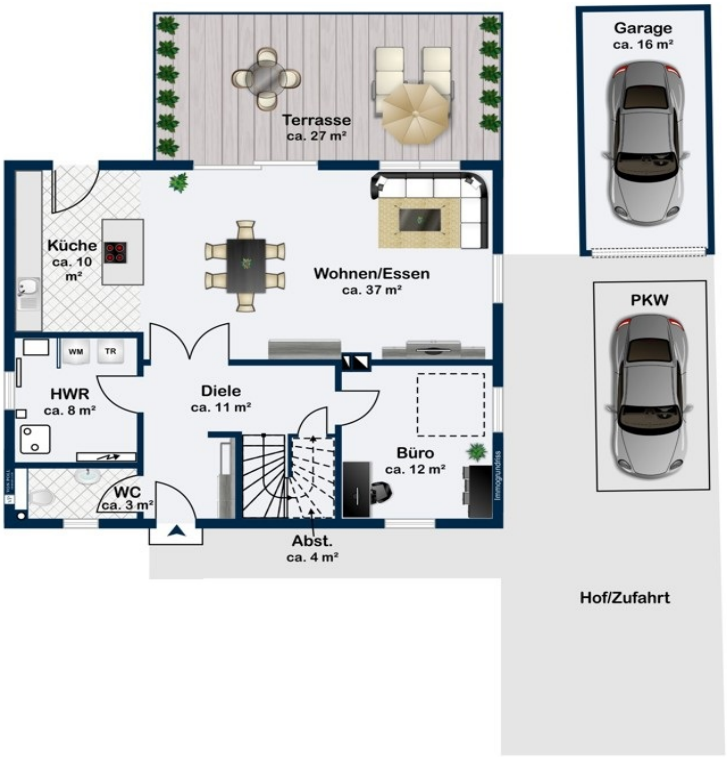
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

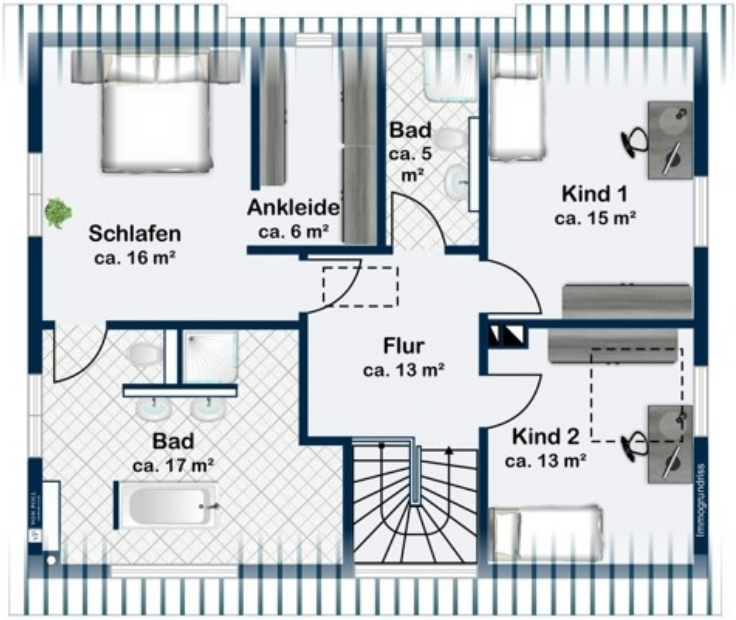
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

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

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

??????




Schlafen
ca. 16 m²
Ankleide
ca. 6 m²
Bad
ca. 5
m²
Kind 1
ca. 15 m²
Flur
ca. 13 m²
Bad
ca. 17 m²
Kind 2
ca. 13 m²

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

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

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

Willkommen in diesem beeindruckenden Einfamilienhaus, das mit seinem neuwertigen Zustand und einer hochwertigen Ausstattung überzeugt. Mit einem herausragenden Energiestandard der Klasse A+ bietet diese Immobilie höchste Energieeffizienz und modernen Wohnkomfort. Hier trifft luxuriöses Wohnen auf die Schönheit der Natur: Der großzügige Garten lädt zum Entspannen ein und eröffnet einen malerischen Blick ins Grüne, während die ruhige Umgebung eine wahre Oase der Erholung schafft.

Im Inneren erwartet Sie eine exklusive Nolte-Einbauküche, die mit durchdachten Details begeistert. Die stilvollen Badezimmer – zwei Tageslichtbäder und ein Gäste-WC – sind harmonisch gestaltet und bieten erstklassigen Wohnkomfort. Hochwertige Bodenbeläge und eine clevere Raumaufteilung schaffen eine Atmosphäre, die modernes Design mit Funktionalität verbindet. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Masterbereich mit Ankleide, einem luxuriösen Bad mit freistehender Badewanne und bodentiefer Dusche – zudem vorbereitet für den Einbau einer Infrarotkabine.

Das Haus überzeugt durch eine intelligente Architektur mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – einschließlich der Option zur Integration eines Aufzugs, ideal für alle Lebensphasen. Die geräumigen Zimmer bieten viel Platz für Familienleben und individuelle Entfaltung. Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine Photovoltaikanlage mit Solar-Batteriespeicher und Smart-Meter sorgt für nachhaltige Energieversorgung. Die Doppel-Wärmepumpe gewährleistet ein angenehmes Raumklima – sowohl beim Heizen als auch beim Kühlen – und sorgt für frische Luft in allen Räumen.

Bodentiefe Fenster eröffnen den Blick auf den liebevoll angelegten Außenbereich mit Natursteinmauer, weitläufiger Rasenfläche und einer großen, überdachten Terrasse mit stimmungsvoller Beleuchtung – ganzjährig nutzbar. Trotz der idyllischen Lage in Usingen-Kransberg ist die Anbindung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar.

Dieses Haus ist die ideale Wahl für Paare oder Familien mit Kindern, die ein energieeffizientes und stilvolles Zuhause suchen. Zeitnah und individuell bezugsbereit – sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin für dieses außergewöhnliche Angebot!

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

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

- KFW 40+ Haus in Fertigbauweise
- Doppel-Wärmepumpe für Heizen, Lüften, Kühlen, Luftreinigung, Warmwasser inkl. Wohnraum-/Be sowie Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und Pollenfilter
- Vorrichtung für Entkalkungsanlage
- aktiver Glasfaseranschluss
- 3-fach verglaste Kunststoffenster
- Photovoltaikanlage mit ca. 5,77 kWp, Solar Batteriespeicher und Smart-Meter
- Smart Home Basis Paket zur Steuerung von Rollläden und Beleuchtung
- hochwertige Bad Armaturen
- Einbauküche Nolte
- Masterbad mit freistehender Badewanne und bodentiefer Dusche
- Installation eines Aufzugs möglich durch einen Wechsel in der Bürodecke
- Kamin, Außenanlagen mit Natursteinmauer und L-Steinen, Schreinerarbeiten wie Einbauschrank und Garderobe in 2021
- Terrassenüberdachung mit Beleuchtung in 2022
- Außenanlage, Pflasterung in 2023
- Treppenabgang zum Garten 2025 fertiggestellt
- große Terrasse
- Garage mit elektrischem Tor

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

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

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.

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.1.2031.
Endenergiebedarf beträgt 7.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25141010c - 61250 Usingen – Kransberg

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

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

Carola Öhl

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com