Usingen / Eschbach – Eschbach

Architektonisches Unikat in Eschbach mit viel Platz: Fachwerk trifft modernen Wohnkomfort

Objektnummer: 26141014a



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258.46 m^2 • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 262 m^2

Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

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

Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26141014a
Wohnfläche	ca. 258.46 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.07.2031

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	143.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Die Immobilie

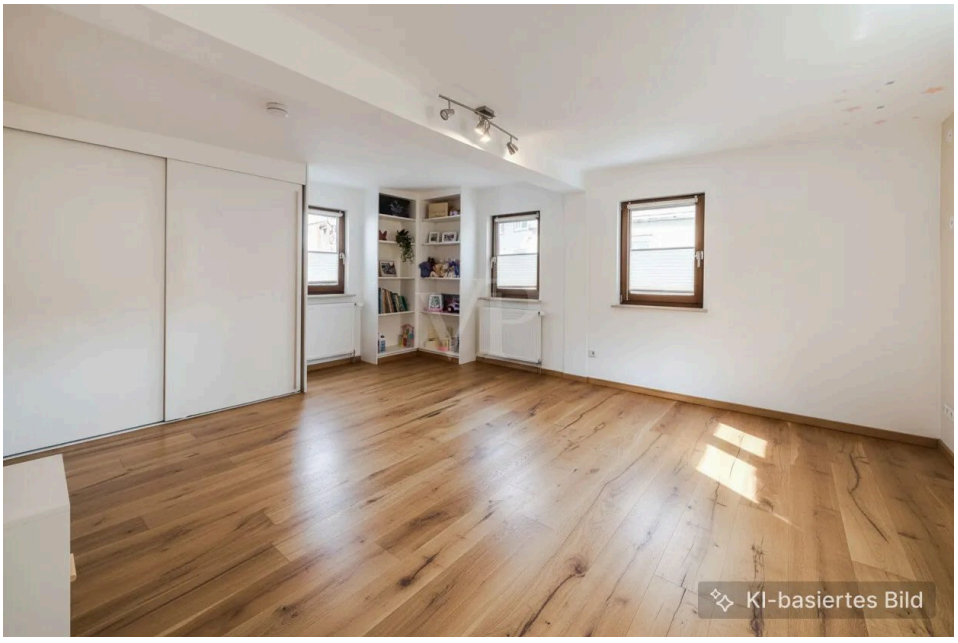




Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

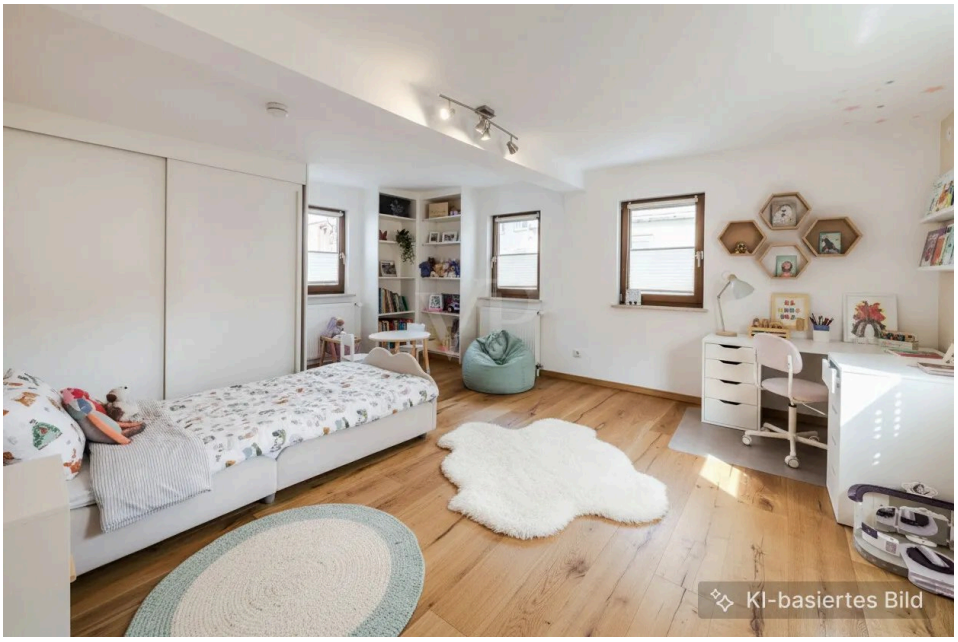
Die Immobilie

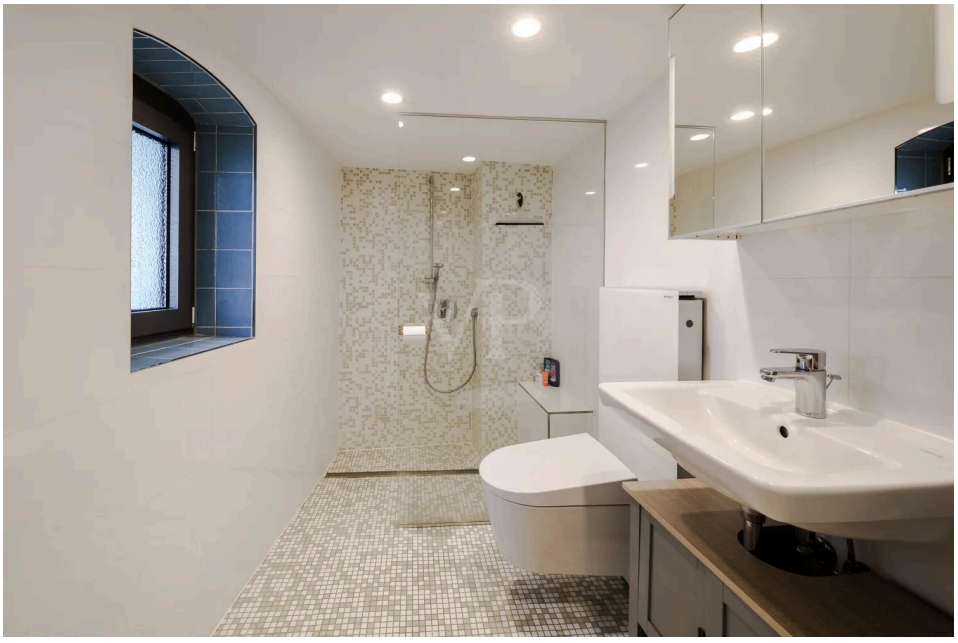




Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

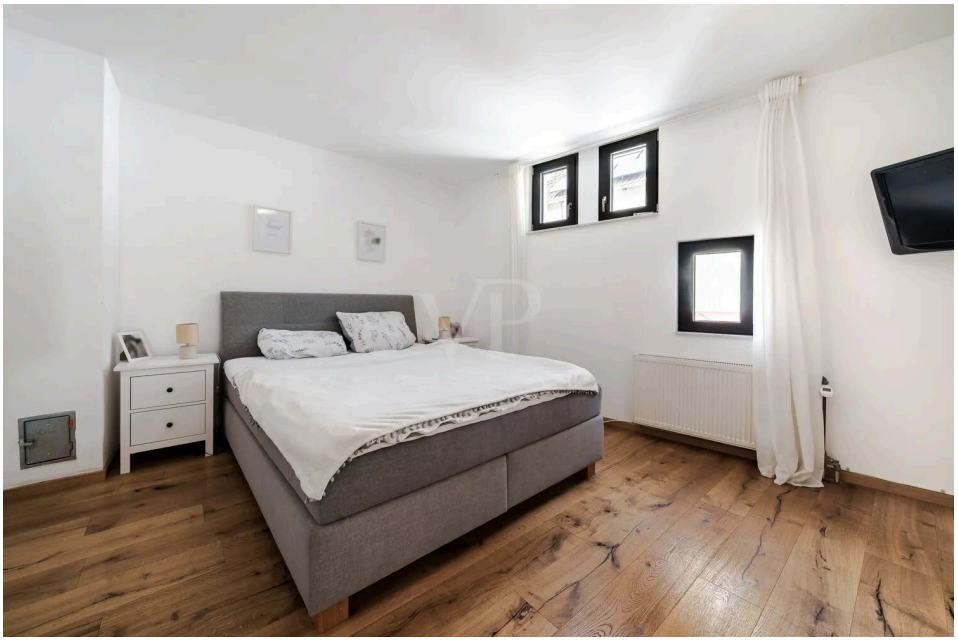
Die Immobilie





Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

T.: 06081 - 96 53 02 0

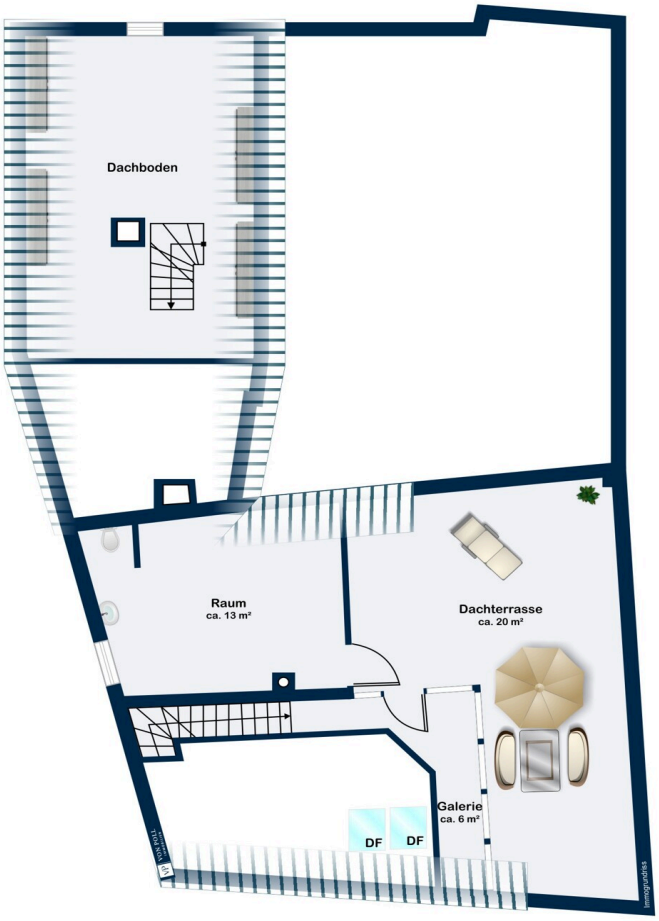
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | *www.von-poll.com/hochtaunus*

Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Grundrisse




Zimmer
ca. 19 m²
Ankleide
ca. 7 m²
Flur
ca. 7 m²
Bad
ca. 12 m²
WC
ca. 1 m²
Zimmer
ca. 13 m²
Luftraum
Podest
ca. 1 m²
Wohnen
ca. 60 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Ein erster Eindruck

Im beliebten Ortsteil Eschbach, eingebettet in den charmanten alten Ortskern, fußläufig zu Grundschule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten, präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als wahres Kleinod mit Charakter.

Die Lage besticht durch die nette Nachbarschaft, die funktionierende Gemeinschaft innerhalb des Ortes, in der Kinder noch behütet und in direkter Nähe zur Natur aufwachsen können, sowie die Nähe zur Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main, deren Zentrum innerhalb von 35 Minuten mit dem PKW erreichbar ist.

Die gelungene Kombination aus moderner Architektur und historischem Fachwerk schafft ein einzigartiges Wohnambiente, das Tradition und zeitgemäßen Wohnkomfort harmonisch vereint. Mit einer großzügigen Wohnfläche von über 250 m² bietet die Immobilie viel Platz zur persönlichen Entfaltung.

Aus der auf 1900 datierten Hofreite entstand durch eine umfangreiche Aufstockung und einen stilvollen Umbau im Jahr 2007 ein architektonischer „Underdog“ mit überraschendem Innenleben. Von außen zurückhaltend, offenbart sich im Inneren ein anspruchsvolles Wohnkonzept mit viel Licht, Großzügigkeit und besonderen Details. Besonders hervorzuheben ist die Verbindung zweier Bauteile: Ein Altbau aus ca. 1900 sowie ein harmonisch ergänzter Neubau von 2007 in Massivbauweise. Die Fenstergröße im Altbau ist denkmalgeschützt. Es besteht Denkmalschutz!

Bereits der moderne, verglaste Bereich direkt nach dem Eingang setzt ein klares Statement. Er verbindet auf elegante Weise Alt und Neu und führt in die gemütliche, modern gestaltete Wohnküche. Dieser vielseitige Raum eignet sich nicht nur als Herzstück des Hauses, sondern ebenso als Esszimmer oder Wintergarten mit besonderem Flair. Von hier sowie vom Erdgeschoss des Fachwerkteils gelangen Sie direkt in den kürzlich neugestalteten, uneinsehbaren Garten – ein geschützter Rückzugsort für die ganze Familie.

Das Raumangebot überzeugt durch Flexibilität und Größe:
Das erste Highlight ist der großzügige, ca. 60m² große Wohn- Essbereich mit beeindruckenden hohen Glasfronten, offenem Kamin und stilvoller Galerie. Der Bereich rund um den Kamin ist mit edlem schwarzem Granit gestaltet – ebenso wie die Treppe zur Galerie.

Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, ein weiteres modernes Duschbad sowie ein Gäste-WC bieten hohen Wohnkomfort. Zwei Kinderzimmer schaffen ideale Voraussetzungen für das Familienleben.
In den Wohn- und Schlafräumen sorgt hochwertiger Echtholzboden für eine warme

und elegante Atmosphäre.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiteres Highlight: eine ca. 20 m² große Dachterrasse mit viel Privatsphäre lädt zum Entspannen und Genießen ein. Zusätzlich befindet sich hier ein separates Büro, das sich durch bereits vorhandene Wasseranschlüsse ideal zu einem exklusiven Sauna- und Wellnessbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse umgestalten ließe. Wir empfehlen, den Bodenbelag auf der Dachterrasse zu erneuern.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Viele Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt: Im Jahr 2025 wurde ein neues Gäste-WC eingebaut, 2024 die Fassade frisch gestrichen, ein liebevoll angelegter Garten mit neuem Zaun entstand 2023. Bereits 2022 wurden die Wohnbereiche und Schlafzimmer mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, ebenso wurde eine neue Küche eingebaut, alle Wände frisch verputzt und die Elektroleitungen erneuert.

Eine Garage mit elektrischem Sektionaltor rundet das Angebot ab.

Ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – mit viel Platz für die Familie, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem spannenden Mix aus historischem Charme und moderner Wohnkultur. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Ausstattung und Details

- 2 liebevoll miteinander verbundene Bauteile: Altbau aus ca. 1900 und Neubau aus 2007 - beide modernisiert
- Massivbauweise mit Außenputzdämmung beim Neubau
- Fachwerk beim Altbau
- 3-fach verglaste Kunststofffenster im Neubau
- 2-fach verglaste Holzfenster im Altbau (Fenstergröße ist denkmalgeschützt)
- große moderne Glasfronten im Wohnzimmer
- moderne Einbauküche mit Kochinsel und gemütlichem, integriertem Essbereich
- Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafzimmern
- Granitboden im Eingangsbereich, um den Kaminofen im Wohnzimmer und die Treppe zum Dachgeschoss
- Galeriebereich im Dachgeschoss
- ca. 20m² große Dachterrasse mit viel Privatsphäre und Markise
- neu angelegter Gartenbereich mit neuem Zaun
- 2 Bäder und ein Gäste-WC:
- Bad en Suite im Obergeschoss - Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Sichtbalkenwerk
- weiteres Duschbad mit großer begehbarer Dusche im Erdgeschoss
- mehrere Einbauschränke in den Kinderzimmern und im Flur
- Garage mit elektrischem Sektionaltor

Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

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 hingegen haben 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 hochmodernes Krankenhaus (Hochtaunus-Kliniken). 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 zum Wald 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 30 km 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: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26141014a - 61250 Usingen / Eschbach – Eschbach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com