Usingen

Ein Anwesen wie kein Zweites in nahezu Alleinlage - Großes Landhaus mit viel Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26141016a



KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 364 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 8848 m^2

Objektnummer: 26141016a - 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: 26141016a - 61250 Usingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26141016a
Wohnfläche	ca. 364 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	5 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	640.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 290 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	195 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Die Immobilie

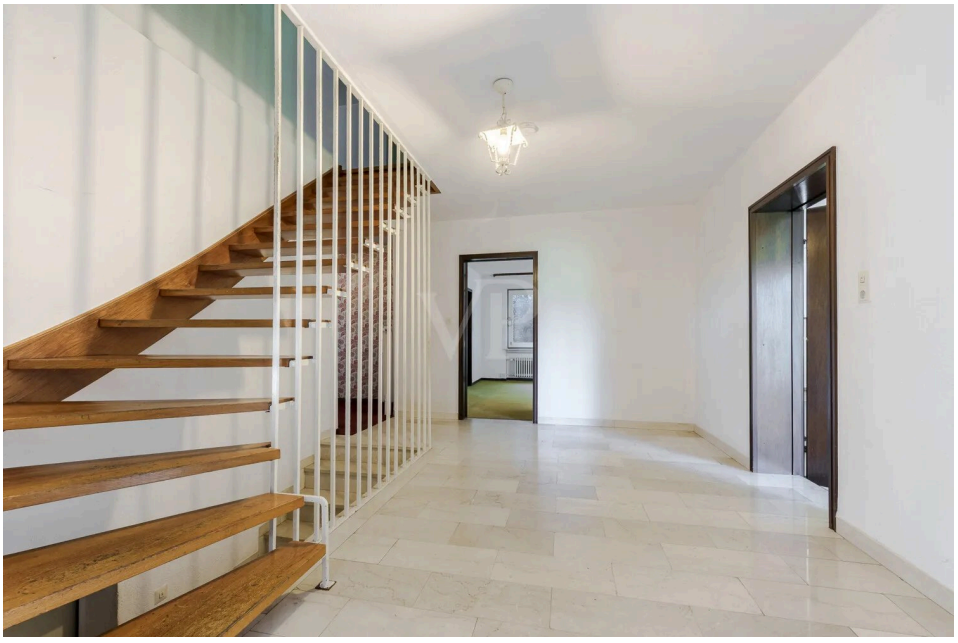




Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

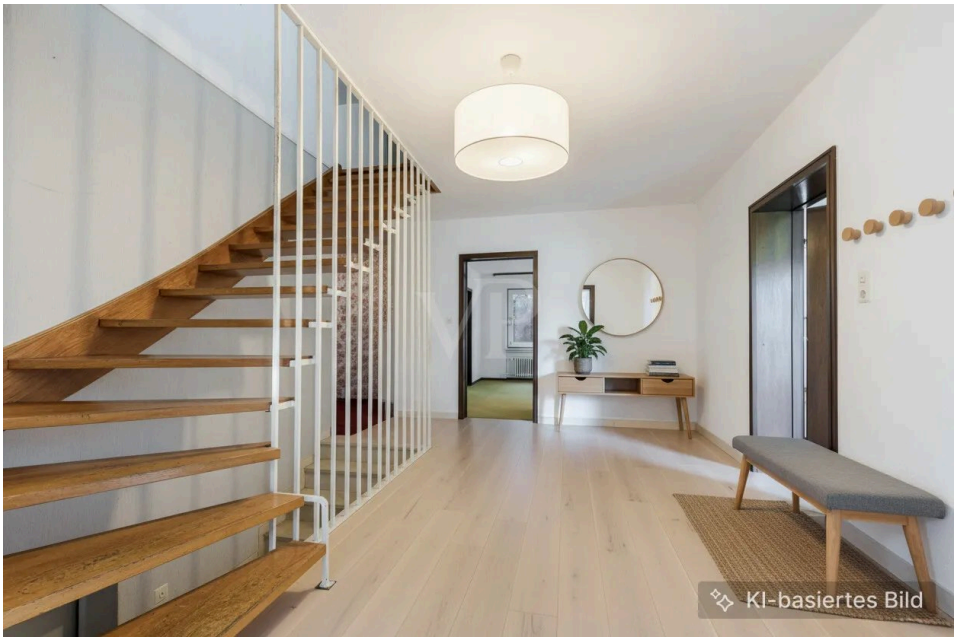
Die Immobilie





Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Die Immobilie

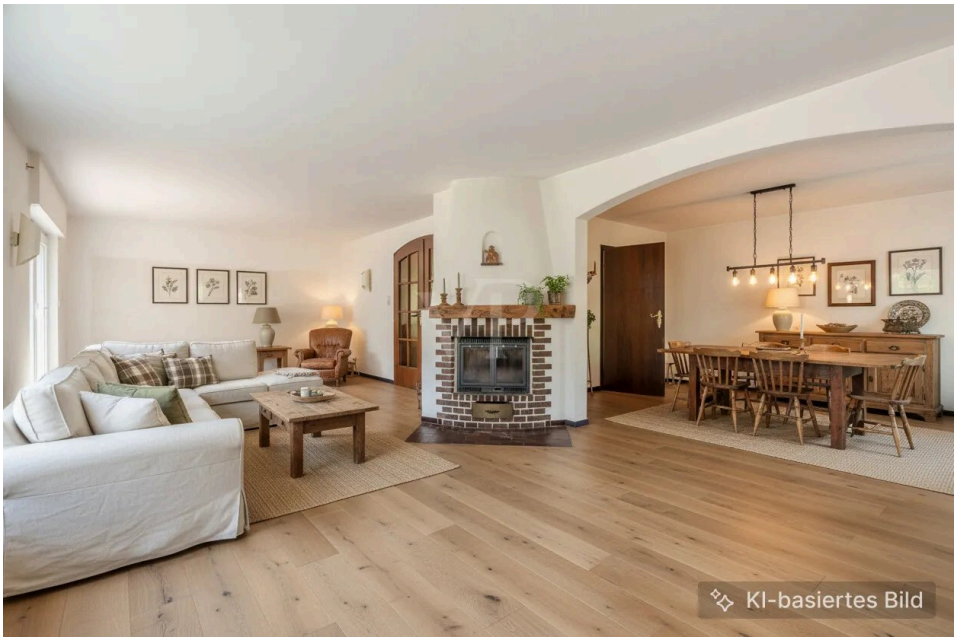




Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

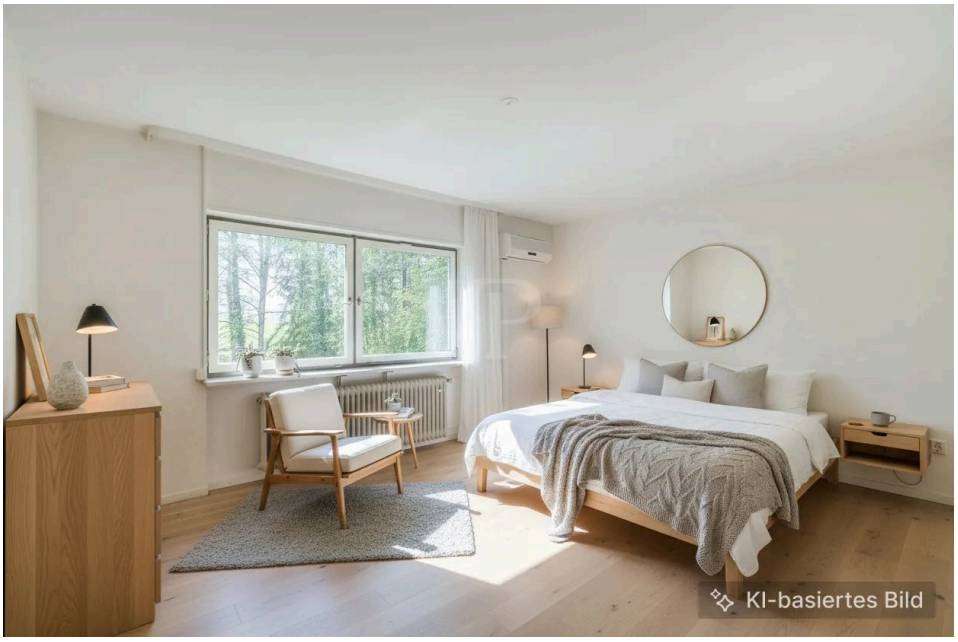
Die Immobilie





Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

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*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

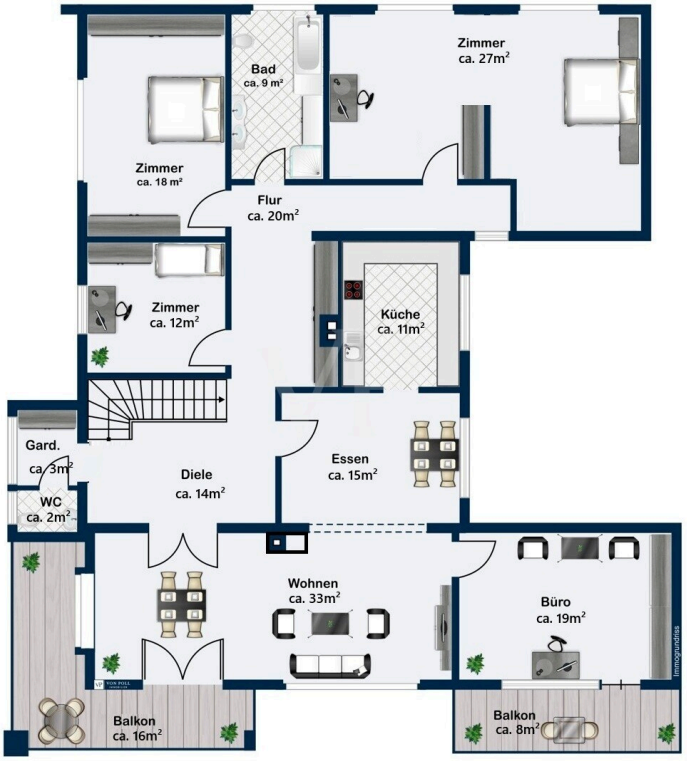
T.: 0800 - 333 33 09

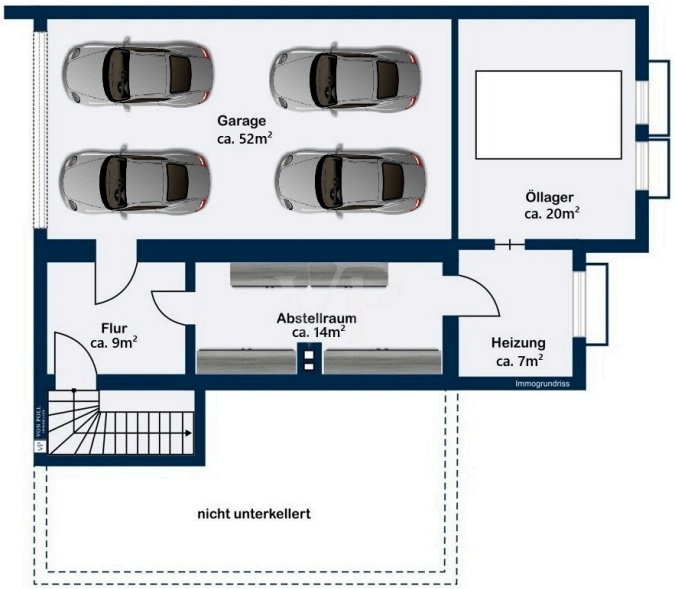
www.von-poll.com

Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Grundrisse







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: 26141016a - 61250 Usingen

Ein erster Eindruck

Bitte beachten Sie, dass eine Immobilie im Außenbereich von Banken sehr kritisch bewertet wird, weshalb eine Vollfinanzierung durch Banken nicht erwartet werden kann. Dieses Angebot richtet sich somit an Kapitalanleger bzw. Eigennutzer, die den Kaufpreis aus Eigenmitteln aufbringen können.

Das Grundstück befindet sich am Hang, wobei die untere große Gartenfläche mit rund 2.500m² inklusive Einfahrt und Stellplätzen weitestgehend eben gestaltet ist. Am Hang befindet sich eine Gartenfläche mit Stufen zum oberen Gartenbereich. Oben erwarten Sie rund 5.500m² Gartenfläche/Ackerland. Von daher bietet dieses Anwesen auch Selbstversorgern ideale Bedingungen.

Das weitläufige Grundstück sowie das Haus mit seinen großzügigen Zimmerzahlen schaffen eine seltene Gelegenheit zur Entfaltung – sei es für die große Familie, das Mehrgenerationenwohnen oder als Rückzugsort mit viel Raum zur individuellen Nutzung. Verschaffen Sie sich gerne einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten, die dieses Landhaus bereithält. Für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26141016a - 61250 Usingen

Ausstattung und Details

- 2 Kamine (waren bis zum Leerstand in Betrieb)
- 2 Tageslichtbäder
- Balkon
- Terrasse
- eingezäunter Garten
- großzügige Garage mit elektrischem Tor und Platz bis zu vier PKW's
- große Einfahrt mit schmiedeeisernem Tor und Platz für mehrere PKW

Objektnummer: 26141016a - 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 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: 26141016a - 61250 Usingen

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: 26141016a - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com