Usingen – Eschbach

Architektur trifft Komfort und Flair: Außergewöhnliches Haus mit Pool, EBK & großzügiger Garage

Objektnummer: 26141032



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 670 m^2

Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

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

Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26141032
Wohnfläche	ca. 320 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	949.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 123 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	131.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.08.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

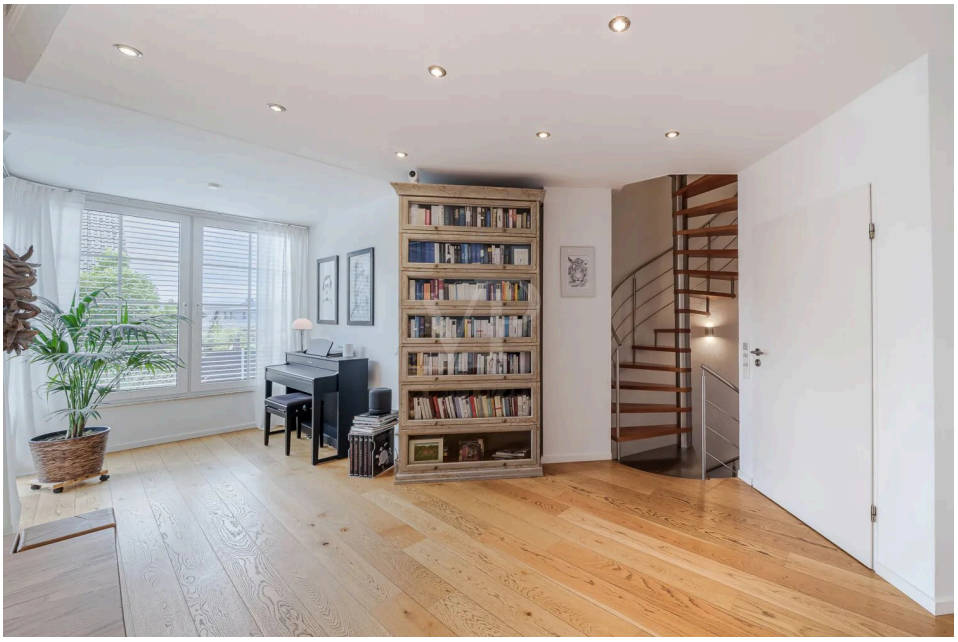
Die Immobilie





Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Die Immobilie

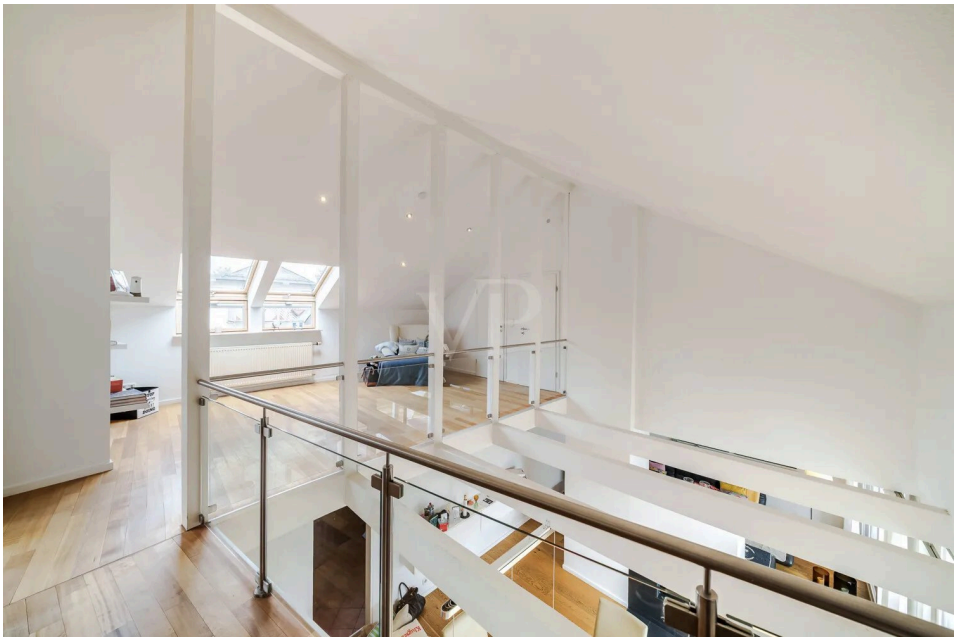




Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

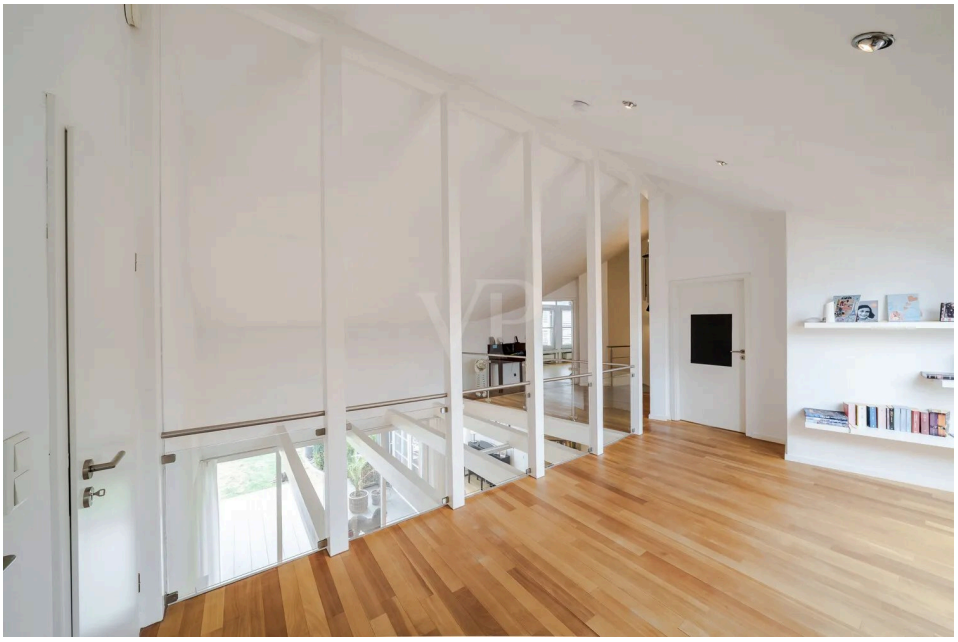
Die Immobilie





Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

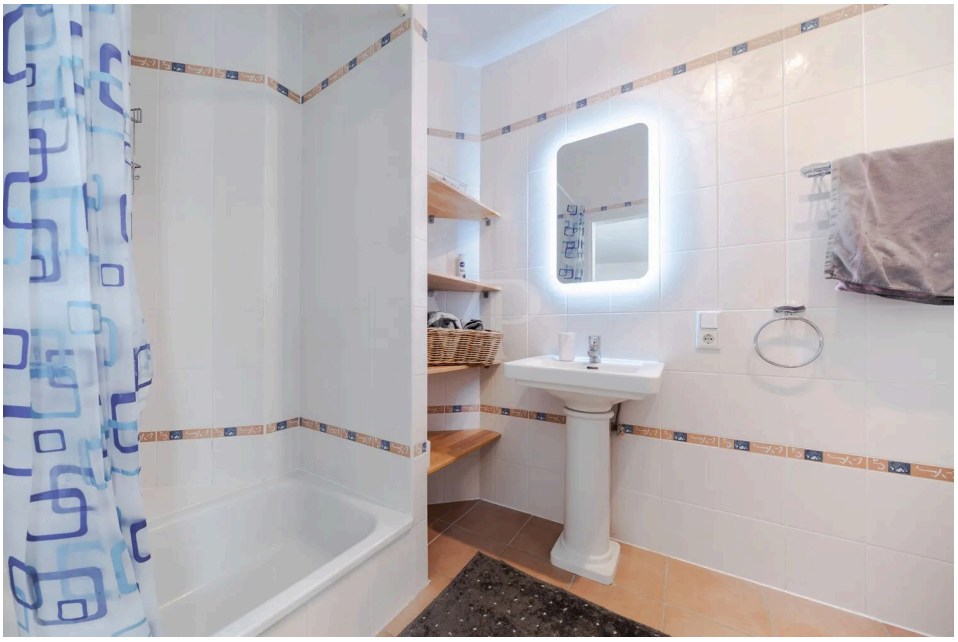
Die Immobilie





Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – 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: 26141032 - 61250 Usingen – 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: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Ein erster Eindruck

Individuelle Architektur, großzügige Raumgestaltung und ein besonderes Wohnambiente auf rund 320m² Wohnfläche überzeugen bei dieser außergewöhnlichen Immobilie.
In ruhiger und beliebter Wohnlage von Usingen-Eschbach gelegen, verbindet dieses Domizil viel Platz mit besonderer Architektur, einem durchdachten Grundriss und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein markantes rundes Bauelement zieht sich stilistisch durch die Architektur und verleiht dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter. Die extravagant geschnittenen Räume unterstreichen diesen Anspruch - kein Zimmer gleicht dem anderen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die großzügige Diele einen eindrucksvollen Willkommensmoment.

Im Mittelpunkt der Wohnebene steht der helle und repräsentative Wohnbereich. Das offen gestaltete Raumkonzept, hohe Decken mit sichtbarer Balkenkonstruktion und eine weitläufige Galerie schaffen ein besonderes Raumgefühl und sorgen in Verbindung mit großzügigen Fensterflächen für viel natürlichen Lichteinfall.

Ein besonderer Blickfang ist der elegante Design-Kamin mit dreiseitiger Verglasung: Sowohl vom Essbereich als auch vom Wohnzimmer lässt sich das Feuer genießen und erzeugt gerade in der kühleren Jahreszeit ein gemütliches Ambiente.

Die gut ausgestattete Küche wird durch eine zusätzliche Vorbereitungsküche ("Back Kitchen") verlängert und durch eine Speisekammer ergänzt. Von hier besteht zudem ein direkter Zugang zur Garage.

Ein großzügiges Zimmer mit angrenzendem Tageslicht-Duschbad en Suite bietet einen angenehm separierten Rückzugsort und eignet sich auch ideal als Gästebereich. Ein zusätzliches Gäste-WC komplettiert das Raumangebot in dieser Etage.

Das Obergeschoss wird durch eine großzügige Galerie geprägt, die den offenen und lichtdurchfluteten Charakter des Hauses fortführt. Hier befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer, welche jedes für sich mit extravagantem Schnitt und maßgefertigten Fenstern individuell gestaltet sind. Eines der Zimmer wird derzeit als großzügige, begehbare Ankleide genutzt und verfügt über einen großen Balkon. Ein geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch bietet viel Komfort.

Das Untergeschoss überzeugt mit einem vielseitig nutzbaren Raumangebot. Besonders

hervorzuheben ist der eigenständig nutzbare große Einliegerbereich mit ca. 71m² Wohnfläche. Dieser ist sowohl über einen separaten Eingang als auch über eine Wendeltreppe vom Erdgeschoss und zusätzlich über den Keller zugänglich. Mit einem geräumigen Wohnzimmer und direktem Zugang zur eigenen Terrasse, zwei Schlafzimmern - eines davon ebenfalls mit Terrassenzugang, einem Tageslicht-Duschbad sowie einem zusätzlichen Gäste-WC -bietet dieser Bereich eine bemerkenswerte Wohnqualität. Aufgrund seiner Größe und Ausstattung eignet sich der Einliegerbereich hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, eine mögliche Fremdvermietung oder auch, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden. Viel Nutzfläche, diverse Kellerräume und eine Sauna vervollständigen diese Ebene.

Auch der Außenbereich wurde mit viel Augenmerk auf Qualität und Wohlfühlfaktor gestaltet. Der gut nutzbare Garten bietet mit einem Pool, modernen Sonnenterrassen und verschiedenen Rückzugsbereichen viele Möglichkeiten zur Erholung.
Neben den beiden Stellplätzen in der Garage mit Toren auf zwei Seiten, stehen auf dem Hof zwei weitere Stellplätze zur Verfügung.

Die Immobilie wurde über die Jahre durch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen gepflegt und weiterentwickelt.

Das Architektenhaus präsentiert sich in außergewöhnlichem und individuellem Erscheinungsbild als Immobilie für Menschen mit Anspruch an Raum, Individualität, Architektur und Ausstattungsqualität und verbindet gestalterische Raffinesse und großzügiges Raumangebot in einem Zuhause mit Seltenheitswert.

Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – Eschbach

Ausstattung und Details

- architektonisch besondere, halbrunde Bauweise
- zweischalige Bauweise
- insgesamt 3 Bäder und 2 Gäste-WC
- jeweils eine Terrasse im Erd- und Untergeschoss und einen Balkon im Obergeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2008; alle abschließbar
- elektrische Rollläden; zentral steuerbar
- 3-Seiten-Kamin im Wohnbereich im Erdgeschoss
- Gästezimmer mit Bad en Suite im Erdgeschoss
- Feldbergblick aus dem Obergeschoss
- Parkett- und Laminatböden in den Wohn- und Schlafzimmern im Erd- und Obergeschoss
- direkter Zugang von der Küche zur Garage
- flexible Nutzbarkeit auf drei Ebenen
- alle drei Wohnebenen sind aktuell über eine Wendeltreppe verbunden
- Untergeschoss mit separatem Eingang wäre auch für sich genommen nutzbar
- Küchenanschlüsse im Wohnbereich im Untergeschoss
- Zugang zu Terrasse und Pool aus dem Wohnbereich im Untergeschoss
- Wohnräume im Untergeschoss gefliest, mit Laminat im Büro bzw. Teppichboden in einem weiteren Zimmer
- Sauna im Untergeschoss
- Außenpool
- Garage für 2 Kfz mit Grube, elektrischem Sektionaltor zur Straßenseite und manuellem Tor zur Gartenseite

Modernisierungen der letzten Jahre:
2026: neuer Boden Balkon OG
2025: Glasfaseranschluss
2021: - Erneuerung der großen Terrasse im Erdgeschoss
2014: - neuer Kamin und neues Parkett im Wohn-Essbereich im Erdgeschoss
2013: - neu gefliester Eingangsbereich mit Überdachung
- neues Bad im Obergeschoss
2008: 2-fach verglaste Kunststofffenster
2006: Fußbodenheizung im Wohn-Essbereich im Erdgeschoss
2004: neue Heizung

Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – 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 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.

Objektnummer: 26141032 - 61250 Usingen – 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: 26141032 - 61250 Usingen – 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