Usingen – Michelbach

Idyllisch am Feldrand: A+-Energiehaus mit familiengerechtem Grundriss, EBK, Terrasse und Garten

Objektnummer: 26141043



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 478 m²

Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

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

Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26141043
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	30.10.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	18.44 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

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: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

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: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

Grundrisse



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



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: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

Ein erster Eindruck

In idyllischer Wohnlage direkt am Feldrand, in einem beliebten Ortsteil von Usingen, befindet sich dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2019. Das Haus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit optimaler Energieeffizienz. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das mit seinem durchdachten, familienfreundlichen Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre begeistert.

Ob Familien mit Kindern, Gartenliebhaber, Tierbesitzer oder einfach Menschen, die Weite, Ruhe und viel Platz genießen möchten - hier werden Wohnträume wahr.

Besonders hervorzuheben ist die gelungene Raumaufteilung: Drei Schlafzimmer befinden sich komfortabel auf einer Ebene und bieten ideale Voraussetzungen für das Familienleben. Zwei Bäder sorgen zusätzlich für hohen Wohnkomfort und einen entspannten Alltag.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Offenheit und Helligkeit.

Bodentiefe Fenster in den Wohnräumen des Erd- und Obergeschosses lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine besonders freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Hochwertige Natursteinböden - natürlich mit Fußbodenheizung - unterstreichen den stilvollen Charakter. Die moderne, helle Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen.

Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer sowie ein besonders wertig gestaltetes Badezimmer, dessen Natursteinelemente eine elegante und zeitlose Atmosphäre schaffen. Auch hier sorgen die bodentiefen Fenster für helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Die Böden in den Wohn- und Schlafräumen im Obergeschoss sowie im Kellergeschoss sind mit modernen Fliesen in Holzoptik ausgestattet und verbinden eine wohnliche Optik mit praktischen Pflegeeigenschaften.

Auch das Kellergeschoss bietet einen echten Mehrwert: Neben dem Heizungs-und Hauswirtschaftsraum stehen Ihnen zwei weitere Wohnräume zur Verfügung, die sich flexibel beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort nutzen lassen.

Ein besonderes Augenmerk verdient die hervorragende Energieeffizienz des Hauses durch die 2024 installierte PV-Anlage. Als A+ Energiehaus erfüllt die Immobilie

moderne Ansprüche an nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen. Eine effiziente Luft-Wärmepumpe sowie ein integriertes Lüftungssystem sorgen für ein angenehmes Raumklima und zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein Kamerasystem und eine SAT-Anlage ergänzen die technische Ausstattung.

Die idyllische Feldrandlage rundet dieses attraktive Gesamtpaket ab. Hier genießen Sie ein naturnahes Wohnumfeld, Ruhe und einen schönen Blick ins Grüne – ohne auf die Vorzüge eines modernen Familienhauses verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

Ausstattung und Details

- moderne, helle Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- KfW-55 Haus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wohnraumbe- und -entlüftungsanlage
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- 3 Schlafzimmer auf einer Ebene
- 2 Tageslichtbadezimmer
- 2 weitere Wohnräume im Untergeschoss
- einzeln steuerbare Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster in den Wohn- und Schlafräumen im EG und OG
- Natursteinboden (Travertin) in den Wohnräumen im Erdgeschoss
- Hauptbad im OG mit Natursteinelementen
- L-förmige Terrasse an den Wohnbereich angrenzend
- Kamerasystem
- SAT-Anlage
- 3500l Zisterne
- Gartenhäuschen
- 2 Stellplätze

Objektnummer: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

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: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

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: 26141043 - 61250 Usingen – Michelbach

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