

Usingen – Merzhausen

Top sanierter Bungalow auf sonnigem Eckgrundstück in Usingen-OT

Objektnummer: 25141031



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 729 m²

Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

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

Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25141031
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1.5
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 84 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	28.02.2029	Endenergiebedarf	161.00 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

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

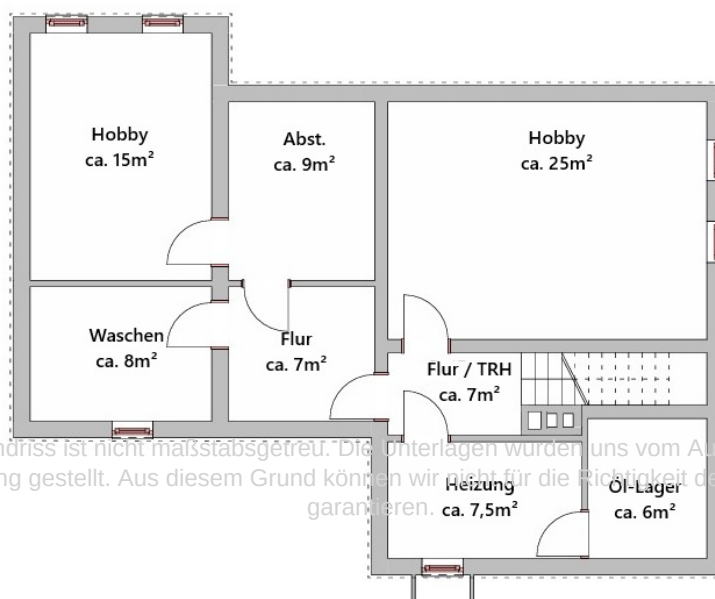
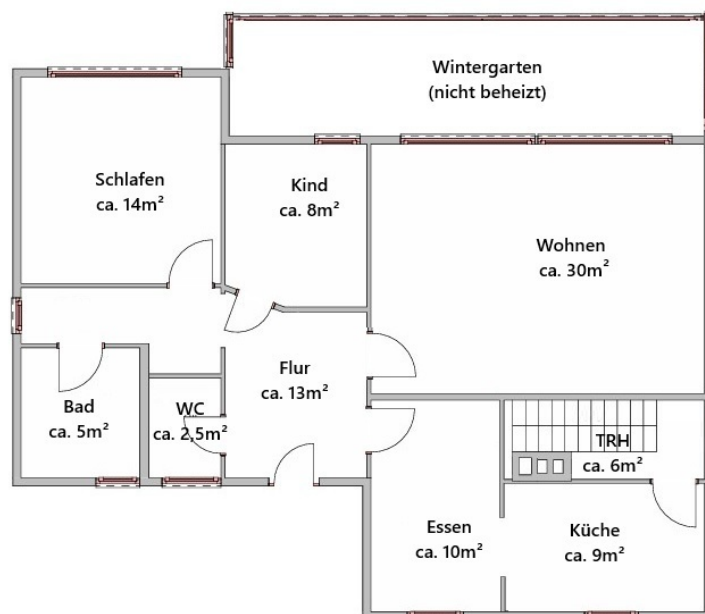
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Grundrisse



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

Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Ein erster Eindruck

In ruhiger und gepflegter Wohnlage eines Usinger Ortsteils präsentiert sich dieser charmante Bungalow auf einem voll eingezäunten Eckgrundstück – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien mit maximal einem Kind. Die Immobilie vereint den Komfort des Wohnens auf einer Ebene mit zusätzlichem Raumangebot im wohnlich ausgebauten Untergeschoss und wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert.

Der helle und großzügige Wohnbereich wird durch eine weitläufige Fensterfront lichtdurchflutet und vermittelt ein angenehmes Raumgefühl. Ein besonderes Highlight stellt der angrenzende Wintergarten dar, der durch seine getönten Schiebeelemente nicht nur als optische Erweiterung des Wohnraums dient, sondern auch als Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Hier lässt sich das Leben drinnen und draußen auf harmonische Weise verbinden.

Das komplett eingefriedete Grundstück bietet Privatsphäre und ist durch ein großes Hoftor bequem mit dem PKW befahrbar. Neben einer befestigten Zufahrt ermöglicht das Grundstück zusätzliche Stellplätze – sei es für weitere Fahrzeuge, einen Wohnwagen oder ein Wohnmobil.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Verweilen, Spielen und zu geselligen Abenden mit Freunden oder Familie ein. Ob Grillabende auf der Terrasse oder entspannte Stunden im Grünen – hier finden Sie die passende Kulisse für Ihre persönliche Wohlfühlzone.

Im Untergeschoss eröffnet sich weiteres Potenzial: wohnlich ausgebauten Nutzräume bieten Platz für Hobbys, Homeoffice oder kreative Projekte und machen das Haus auch für Menschen mit vielseitigen Interessen besonders attraktiv.

Insgesamt überzeugt dieses gepflegte Zuhause durch seine durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und die ruhige Lage – ein ideales Domizil für alle, die naturnah und dennoch komfortabel wohnen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – dieses besondere Angebot könnte bald Ihr neues Zuhause sein.

Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Ausstattung und Details

- moderne Einbauküche
- 2fach und 3fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische und manuelle Rollläden
- Vinyl-, Fliesen und Epoxidharzboden
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche
- Wintergarten mit getönten Schiebeelementen
- Öl-Heizung mit 4x 1.500 Liter Öltanks
- voll eingezäunter Garten
- große Garteneinfahrt mit mehreren PKW-Stellplatzmöglichkeiten
- Fertiggarage mit elektrischem Garagentor und Stellplatz

Objektnummer: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

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: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.2.2029.
Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25141031 - 61250 Usingen – Merzhausen

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