

Usingen / Eschbach

# Wohnjuwel mit besonderer Ausstattung, viel Charme, idyllischem Garten, Indoor-Pool und Garage

Objektnummer: 25141027



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 838 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25141027 - 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: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25141027   |
| Wohnfläche   | ca. 211 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1975       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 575.000 EUR                                                                      |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten                    |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                             |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                         |
| Nutzfläche                 | ca. 83 m²                                                                        |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 249.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 01.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1934              |



Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

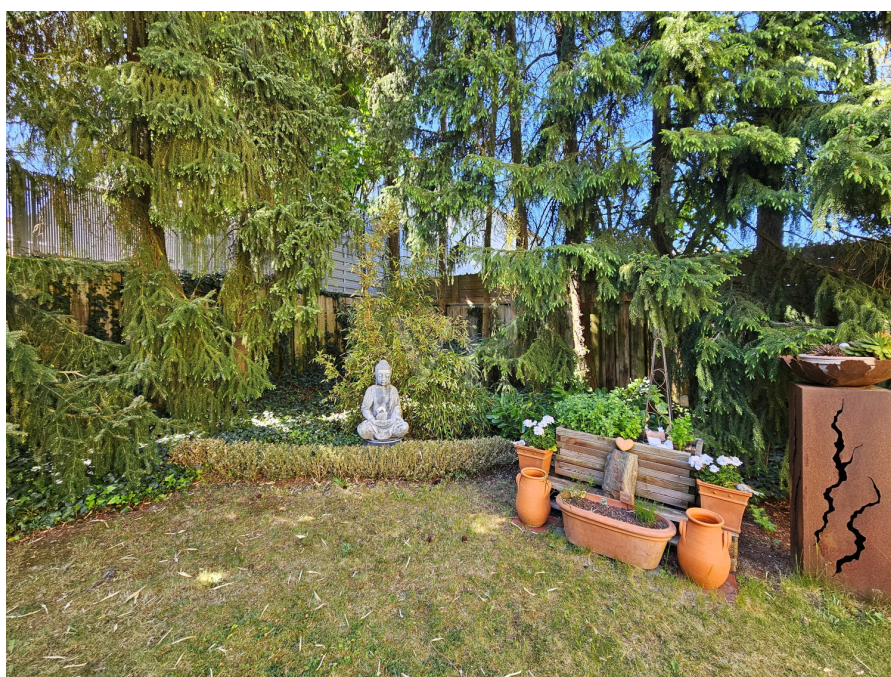
## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141027 - 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:

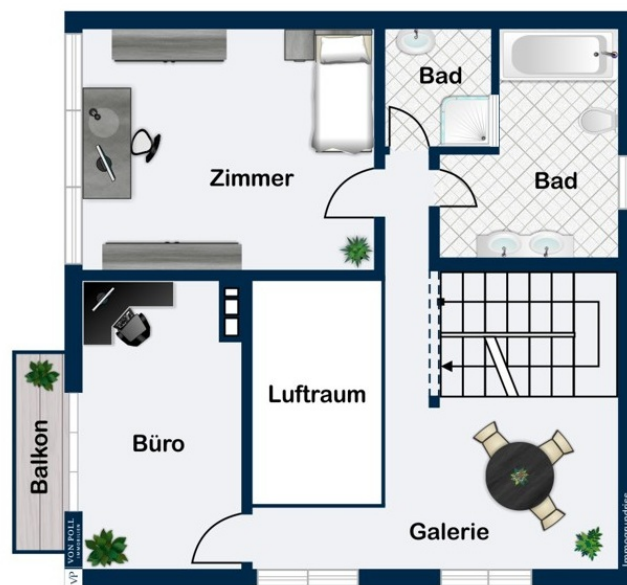
T.: 0800 - 333 33 09

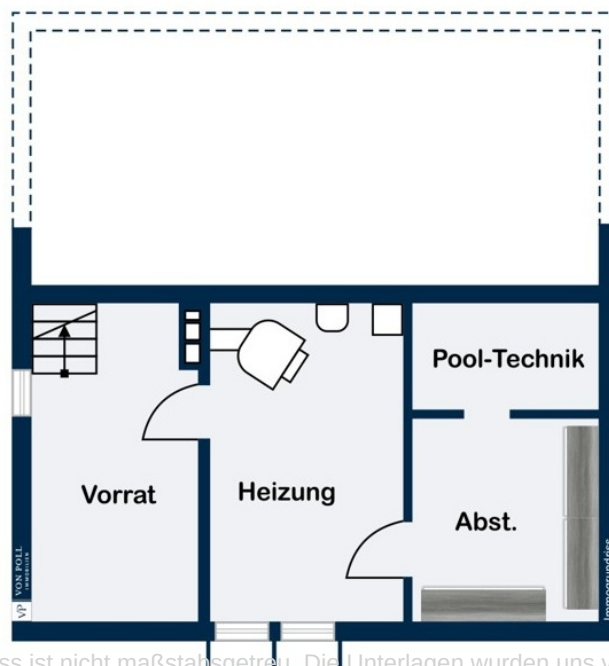
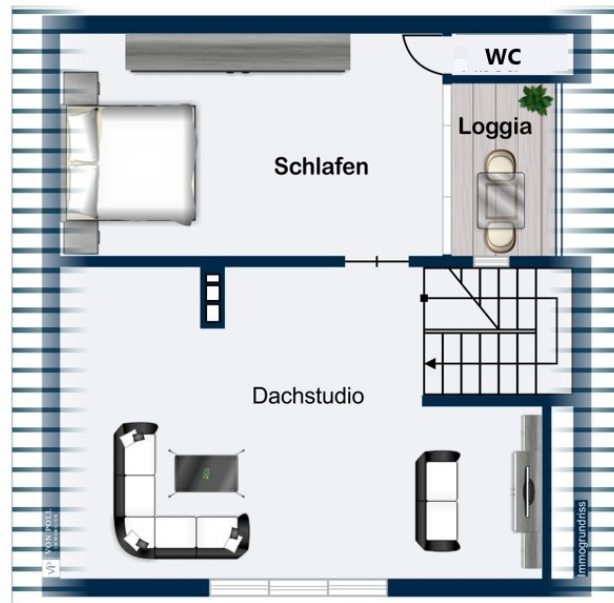
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## 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: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Ein erster Eindruck

In beliebter Lage in Usingen-Eschbach erwartet Sie ein echtes Liebhaberobjekt. Nicht nur die nahe gelegenen Eschbacher Klippen, auch die umliegende, idyllische Taunuslandschaft laden zu Freizeitaktivitäten und zum Entspannen in der Natur ein. Die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten, sowie Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar.

Ursprünglich 1938 als Scheune errichtet, wurde dieses Anwesen 1978 mit viel Gespür für die ursprüngliche Bausubstanz in ein Wohnhaus umgebaut – heute präsentiert es sich als ein bezauberndes Kleinod, das Individualisten, Paare und kleine Familien gleichermaßen begeistern wird. 1995 wurden die Garage und der Wintergarten ergänzt, der 2010 aus Kunststoff erneuert wurde. Darüber hinaus wurden seit 2000 die Heizung, die Fenster und zuletzt die Küche erneuert und die Nordseite des Hauses komplett mit Naturschiefer versehen.

Bereits beim Betreten des von einer dichten Hecke geschützten Grundstücks eröffnet sich eine eigene, vor neugierigen Blicken geschützte Welt – ein Ort der Ruhe, des Rückzugs und der Inspiration.

Dieses Haus ist eine Symbiose aus Geschichte und Stil. Die architektonische Besonderheit dieses Hauses liegt in seiner Mischung aus bis zu 60 cm dicken Steinmauern und der für die Region typischen Fachwerkbauweise. Besonders eindrucksvoll sind die teilweise über 200 Jahre alten Kirchenbalken, die dem offenen Wohnbereich eine einzigartige Atmosphäre verleihen und den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort verbinden. Hier lassen sich vor dem Kamin Momente der Heimeligkeit und Entspannung verbringen.

Auf insgesamt 3 Wohnebenen mit einer Wohnfläche von ca. 210m<sup>2</sup> gibt es 6 Zimmer mit 3 Schlafzimmern, 3 Bädern, einem Gäste-WC, eine Galerie und den ganz privaten Wellnessbereich mit Pool und Dampfsauna sowie einen Wintergarten.

Der großzügige Wohnbereich öffnet sich zur Ess-Diele – dem kommunikativen Treffpunkt für Familie und Freunde als auch zu den oberen beiden Etagen, die durch ein offenes Konzept miteinander verbunden sind.

Die offene Galerie sorgt für ein luftiges Raumgefühl und bietet gleichzeitig Raum für Kunst, Bücher oder persönliche Schätze. Das Schlafzimmer unter dem Dach verfügt über ein separates WC und eine Loggia – ideal für den ersten Kaffee am Morgen mit Blick ins

Grüne.

Ein weiteres Highlight ist der stilvolle Indoor-Poolbereich mit eigener Dusche und Dampfsauna. Bodentiefe Fenster und eine Schiebetür öffnen den Blick in den gepflegten Garten – für das Gefühl, mitten in der Natur zu schwimmen. Erleben Sie hier Erholung und Wellness in Ihrem ganz privaten Refugium. Gleich nebenan bietet der Wintergarten (Anbau 2010) zu jeder Jahreszeit einen Rückzugsort mit viel Licht und Atmosphäre als auch Zugang zum Garten.

Der Garten ist ein grünes Paradies mit mehreren Sitzplätzen, einem romantischen Teich und liebevoll gesetzten Details – alles eingebettet in völlige Ungestörtheit – Gartenidylle mit absoluter Privatsphäre. Genießen Sie hier Ihre private Auszeit vom Alltag, sei es zum Lesen, Gärtnern oder beim Feiern mit Freunden.

Die große Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlich Stauraum im Dach

Dieses Haus ist kein Objekt von der Stange – es ist ein Zuhause für Menschen mit dem Wunsch nach dem Besonderen. Ein Ort zum wohl fühlen, der Individualität zelebriert und dabei höchste Wohnqualität bietet. Das gesamte Haus ist geprägt von liebevollen Details. Ein echtes Unikat in beliebter Wohnlage.

Erleben Sie dieses außergewöhnliche Domizil selbst – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Objektnummer: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- 3 Bäder und 1 Gäste-WC
- Indoor-Pool mit Ruhebereich und Dampfsauna
- Galerie mit viel Platz für Kunst
- beheizter Wintergarten
- teilweise 200 Jahre alte Kirchenbalken
- Kamin im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster in Holz-Optik
- idyllischer Garten mit absoluter Privatsphäre
- Nordseite des Hauses komplett verschiefert
- auf zwei Seiten des Hauses 60cm dicke Steinmauern und auf zwei Seiten Fachwerk
- Zisterne mit 12600l zur Gartenbewässerung
- separate, große Garage mit zusätzlichem Stauraum im Dach

Objektnummer: 25141027 - 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: 25141027 - 61250 Usingen / Eschbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 249.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25141027 - 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)