

Usingen – Eschbach

## Familienparadies im modernen Landhausstil mit 8 Zi., 4 Bädern, Weinkeller, Garage, Carport, Stpl.

Número de propiedad: 25141015



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

PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 236 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## De un vistazo

|                       |                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad   | 25141015                                                                |
| Superficie habitable  | ca. 236 m²                                                              |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas                                                       |
| Ocupación a partir de | 01.06.2025                                                              |
| Habitaciones          | 8                                                                       |
| Dormitorios           | 6                                                                       |
| Baños                 | 4                                                                       |
| Año de construcción   | 1994                                                                    |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 585.000 EUR                                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                                 |
| Método de construcción | Sólido                                                                                  |
| Espacio utilizable     | ca. 139 m²                                                                              |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Aceite                         | Consumo de energía final                            | 107.00 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 29.10.2034                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Aceite                         | Año de construcción según el certificado energético | 1994                   |

Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad



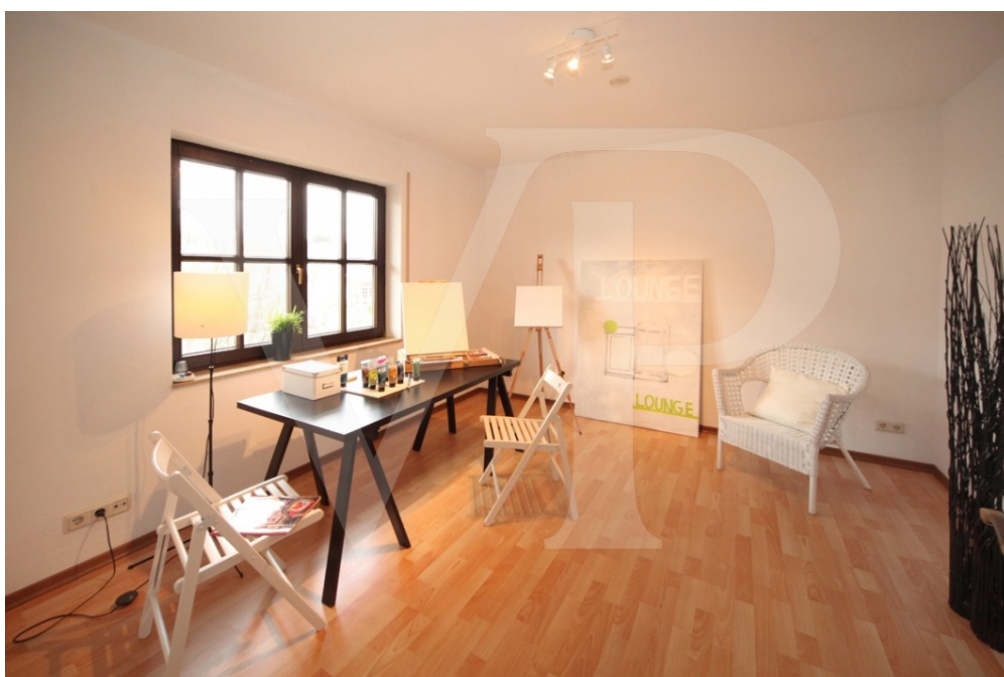
Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad



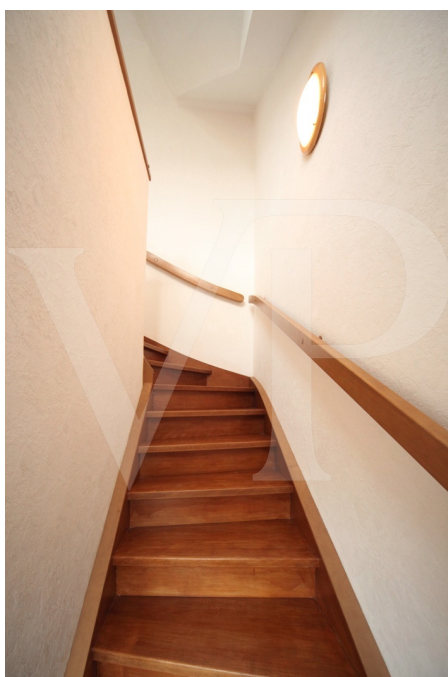
Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Una primera impresión

In außergewöhnlich schöner, ruhiger und naturnaher Lage von Usingen-Eschbach befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus für die große Familie. Dieses Platzwunder mit insgesamt 8 Zimmern und 4 Bädern bietet allen Familienmitgliedern eigene Ruhezeiten - ob mit kleinen Kindern, die sich ein Spielzimmer wünschen, oder mit größeren Kindern, die sich ihr eigenes Reich wünschen, alles ist möglich und Platz fürs Home-Office gibt es auch noch! Das massiv gebaute Haus ist sehr geschmackvoll im modernen Landhausstil gehalten. Alle Schlafräume verfügen über TV- und Telefonanschluss. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Zusätzliche Behaglichkeit verströmt der Kachelofen (derzeit stillgelegt, jedoch reaktivierbar) im Wohnbereich. Dank der Vollunterkellerung, gibt es auch reichlich Nutzfläche für die ganze Familie - neben einem großen Hobbyraum auch einen Weinkeller, Werkstattraum und einen großen Wasch-/Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Garten. Platz an der Sonne ermöglichen die großzügige Gartenterrasse sowie die Dachterrasse mit schönem Blick über das Usinger Land. Die Gartenterrasse ist unterkellert - hier finden Gartengeräte und Gartenspielzeug der Kinder ausreichend Platz, auch empfindlichere Pflanzen können hier prima überwintern. Garten und Vorgarten sind ansprechend angelegt und eingewachsen. Der Garten ist komplett eingezäunt und eignet sich bestens für Hundehalter. Eine Garage, Carport, ein zusätzlicher Außenstellplatz sowie hervorragende Parkmöglichkeiten in der vorwiegend von Anliegern befahrenen Seitenstraße komplettieren diese außergewöhnliche Immobilie.

Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Detalles de los servicios

- Kachelofen
- Fußbodenheizung in EG und OG
- Gäste-WC
- hochwertige Landhaus-Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- Vorratsraum mit Einbauschränken
- TV-/Telefonanschluss in allen Wohn- und Schlafzimmern
- bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- Rollläden im Erd- und Obergeschoss
- Weinkeller
- 8000l umfassende Zisterne
- Holzlager
- Garage
- Carport
- Stellplatz

Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Todo sobre la ubicación

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. Ebenso sind sämtliche Schulformen und Kindergärten vorzufinden. 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 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.

Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Número de propiedad: 25141015 - 61250 Usingen – Eschbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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