

## Usingen: Zwei Häuser zum Preis von Einem

**Objekt:** 4-21-006

---



|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| <b>Wohnfläche ca.</b> | 300 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche ca.</b> | 65 m <sup>2</sup>   |
| <b>Grundstück ca.</b> | 474 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer</b>         | 10,5                |
| <b>Baujahr ca.</b>    | 1501 und 1991       |
| <b>Energiedaten</b>   | Einzelkulturdenkmal |

**hochtaunus-nord@naspaimmobilen.de**  
**Tel.: 0611/364-86906**



# Usingen: Zwei Häuser zum Preis von Einem

**Objekt: 4-21-006**

---



|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Hauskategorie</b>            | Besondere Immobilie                 |
| <b>Baujahr</b>                  | ca. 1501                            |
| <b>Bauphase</b>                 | Haus fertiggestellt                 |
| <b>Objektzustand</b>            | Renovierungsbedürftig               |
| <b>Letzte Renovierung</b>       | 1998                                |
| <b>Qualität der Ausstattung</b> | einfach                             |
| <b>Zimmer</b>                   | 13                                  |
| <b>Etagenanzahl</b>             | 2                                   |
| <b>Schlafzimmer</b>             | 6                                   |
| <b>Badezimmer</b>               | 4                                   |
| <b>Wohnfläche</b>               | ca. 300 m <sup>2</sup>              |
| <b>Grundstücksfläche</b>        | ca. 474 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche</b>               | 65 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Denkmalschutzobjekt</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Keller</b>                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Einliegerwohnung</b>         | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Parkflächenanzahl</b>        | 1                                   |
| <b>Parkplatztyp</b>             | Garage                              |
| <b>Kaufpreis:</b>               | <b>347.000 €*</b>                   |

\* Provisionshinweis Für den Käufer fällt keine zusätzliche Provision an.

## Usingen: Zwei Häuser zum Preis von Einem

**Objekt:** 4-21-006

---



### **Adresse**

Kirchhofgasse 5  
61250 Usingen

### **Energie**

Heizungsart  
Befeuerungsarten  
Energieausweistyp  
Energieeffizienzklasse

Keine Angabe  
Keine Angabe  
Keine Angabe  
Keine Angabe

## Beschreibung

Hier schlummert Potenzial - nicht nur für Fachwerkhaus-Liebhaber! Zwar muss noch Hand angelegt werden, bis alles passt, doch mit Geschick und klugen Ideen können Sie hier Ihren individuellen Wohntraum verwirklichen!

Das Einzelkulturdenkmal stammt ca. aus dem 16. Jahrhundert. 1991 wurde das Nachbarhaus - eine ehemalige Scheune - zum Wohnhaus umgebaut. Beide Häuser teilen sich eine gemeinsame Gas-Zentralheizung sowie den Innenhof mit Garten.

Fachwerkhaus:

Vom Treppenhaus aus erreichen Sie den alten Gewölbekeller, Innenhof mit Garten und natürlich auch die Wohn-Räumlichkeiten:

Die Küche mit Esszimmer bietet einen Kamin und öffnet sich hin zum Wohnzimmer. An dieses schließt ein weiterer Raum an, der als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden könnte.

Über einen Zwischenflur gelangt man zum Badezimmer (Duschbad mit Fenster) und zu einem weiteren Raum, der als Kinder- oder Elternschlaf-zimmer dienen kann.

Ausgesprochen schöner Blickfang des hellen Raumes ist das freigelegte Fachwerk, das wie ein "Raumteiler" diesem Zimmer seinen besonderen Charme verleiht.

Auch im DG sind die Räume überwiegend Durchgangszimmer und haben z. T. unter zwei Meter Raumhöhe. Fachwerkbalken zieren die Küche sowie 3 weitere Wohnräume.

Über 2 Stufen gelangt man zum Zwischenflur. Dieser bietet Platz für Schränke. Das Badezimmer mit Fenster wurde erneuert. Ein weiterer Schlafraum findet sich am Ende des Flurs.

Das zweite Haus, Baujahr 1991:

Der Eingangsbereich gliedert sich auf in das Treppenhaus sowie die Nutzräume: Heizungsraum, Garage mit Durchgang zur Werkstatt.

Ober- und Dachgeschoss sind die beiden Wohnetagen:

Das sonnig-helle Wohnzimmer bietet viel Platz und eine tolle Aussicht. Die geräumige Küche ist mit Einbauten versehen, welche zum Nulltarif mitverkauft werden. Das Badezimmer mit Fenster ist mit Wanne und Dusche ausgestattet.

Die Dachetage beherbergt 2 Schlafräume und ein zusätzliches Duschbad.

## Ausstattung

- Baujahre: 16. Jahrhundert (Fachwerkhaus) und 1991 (2. Haus)
- Fachwerkhaus ist ein Einzelkulturdenkmal
- Unterkellerung (Gewölbekeller) im Fachwerkhaus
- Werkstatt sowie Garage im EG des 2. Hauses
- 1 Gaszentralheizung für beide Häuser (1991)
- 474m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon ca. 100 m<sup>2</sup> im Fachwerkhaus
- Kleiner, pflegeleichter Garten von beiden Häusern begehbar
- Dachziegel, Dachrinnen samt Fallrohren erneuert
- Fenster (Kunststoff und Holz) doppelt isoliert mit Sprossen
- Überwiegend Rollläden
- Zusätzlicher Kaminofen im Fachwerkhaus
- ausbaufähiger Dachboden im Fachwerkhaus
- Moderne Heizkörper in beiden Häusern
- Kein Energieausweis erforderlich

## Lage

Mittendrin in Usingens schöner Innenstadt zu Füßen der Kirche und dennoch ruhig gelegen ... das muss man erst einmal finden!

Sämtliche Infrastruktur, Gymnasium und der Park sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ebenso die Einkaufsmärkte, Bäcker und andere Ladengeschäfte.

Usingen hat sieben Stadtteile, insgesamt ca. 14.000 Einwohner. Voraussichtlich ab 2022/2023 soll es auch einen S-Bahnanschluss geben, der Usingen mit der Metropole Frankfurt am Main verbindet. Vor allem durch die gute Infrastruktur und die wunderschöne Landschaft lässt es sich in Usingen gut leben.

Zahlreiche Facharztpraxen und das 2014 neu errichtete Krankenhaus bieten hervorragende ärztliche Versorgung. Einkaufsmärkte sowie Bäcker, Metzger, aber auch individuelle Einzelhandelsgeschäfte prägen die City.

Alle Schulen bis hin zum Gymnasium sowie Berufsschulen und Kindergärten finden Sie ebenfalls in Usingen.

Der Taunus bietet einen hohen Freizeitwert mit vielen schönen Wander- und Ausflugsmöglichkeiten. Doch auch ein städtisches Hallenbad sowie der nah gelegene Badensee, Tennisplätze und ein reges Vereinsleben sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.



## Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

\*\*\*\*\*

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse!

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt.

Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an!

## **ANSPRECHPARTNER**

**Objekt:** 4-21-006

Naspa Immobilien GmbH  
Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Wilhelmstraße 4  
61250 Usingen

Tel.: 0611/364-86906

Fax: 0611/364-86999

Mail: hochtaunus-nord@naspaimmobilien.de

**[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)**



Agentur Hochtaunus-Nord, Wilhelmstraße 4, 61250, Usingen

Tel.: 0611/364-86906 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: hochtaunus-nord@naspaimmobilien.de

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspas Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Wilhelmstraße 4, 61250 Usingen, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus-nord@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung.

### Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:

Naspas Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Wilhelmstraße 4, 61250 Usingen, Telefon: 0611/364-86906,

Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus-nord@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

### Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

### Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde