



Objekt 4-22-021

Usingen: Immobilie mit Charme und großem Garten

Baujahr ca.	1931
Zimmer	6
Wohnfläche ca.	132 m ²
Grundstück ca.	555 m ²
Energieausweis	-B- 351,0 kWh/(m ² a); Öl



Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß
Agentur Hochtaunus-Nord
Wilhelmstraße 4
61250 Usingen

☎ 0611/364-86906

✉ hochtaunus@naspaimmobilien.de





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

Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1931
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Modernisiert
Letzte Renovierung	2021
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	6
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etagenanzahl	3
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Wohnfläche	ca. 132 m ²
Grundstücksfläche	ca. 555 m ²
Nutzfläche	42 m ²
Keller	☒
Gäste-WC	☒
Parkflächenanzahl	1
Parkplatztyp	Außenstellplatz

395.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 2,975 % Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Öl
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	351.0 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse	H

Adresse

61250 Usingen



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Dieses schöne, gepflegte Einfamilienhaus liegt in zentraler Lage von Usingen und ist genau das Richtige für Sie, wenn Sie den klassischen Altbau lieben. Auf dem ca. 555 m² großen Grundstück befindet sich direkt hinter dem Haus ein großer, schöner Garten mit einer nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse. Hier bietet sich ein schöner Platz für Familie und Freunde.

Der Garten ist über die Haustüre zu erreichen. Zusätzlich hat das Haus einen über 23 m² großen Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist. Die Immobilie punktet mit kurzen Wegen zu Einkaufsmärkten und zum Bahnhof.

Über eine kleine Stufe gelangen Sie zunächst in das Treppenhaus mit einer sehr schönen Holztreppe, die in das Erdgeschoss führt.

Vom Flur aus geht es in die gepflegte Küche und in das großzügige Wohn-/Esszimmer, welches genügend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen großen Esstisch bietet. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das Gäste-WC, die im Jahr 2021 modernisiert wurde, sowie ein geräumiges Arbeitszimmer, das nach Ihren Bedürfnissen eingerichtet werden kann.

Über das Treppenhaus geht es weiter ins Obergeschoss.

Hier gelangen Sie von einem kleinen Flur aus ins Schlafzimmer mit Ausgang zum großen Balkon. Ein gemütliches Kinderzimmer und das Badezimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Das Duschbad mit Tageslicht wurde auch im Jahr 2021 modernisiert. Schlafzimmer und Kinderzimmer sind sehr geräumig, so dass Sie hier eine Vielzahl von Möglichkeiten haben, diese Räume auf

Ausstattung

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügig geschnittenes Studio, das je nach Bedarf auch als zusätzliches Kinderzimmer oder als Gästezimmer genutzt werden kann.

Ihren Einrichtungswünschen sind keine Grenzen gesetzt.

Im Keller des Hauses befindet sich die Öl-Zentralheizung, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Kellerraum, den Sie z.B. als Werkstatt oder Vorratsraum nutzen können.

Bitte fordern Sie unser ausführliches Exposé an und buchen unsereen am Besten gleich unseren 3 D-Rundgang.

- Fußböden: Vinyl, Fliesen, Laminat
 - 1 Duschbad
 - 1 Gäste-WC
 - Balkon S
 - Terrasse S/W
 - 1 Stellplatz
 - Öl-Zentralheizung
 - Holz- und Kunststofffenster
 - Glasfaseranschluss vorbereitet
 - Einbauküche
-

Lage

Die Immobilie liegt in attraktiver, zentraler Lage von Usingen.

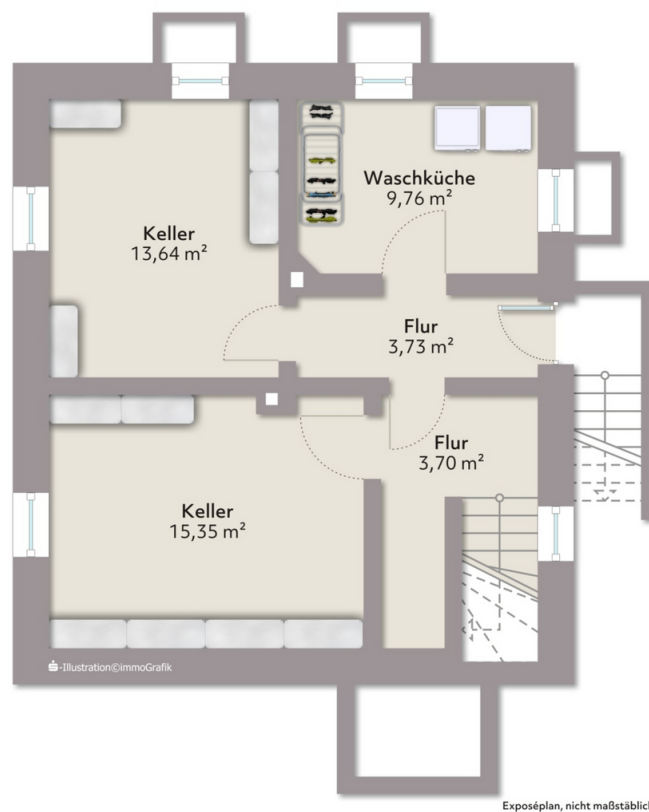
Sämtliche Infrastruktur, Gymnasium und der Park sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ebenso die Einkaufsmärkte, Bäcker und andere Ladengeschäfte. Usingen hat sieben Stadtteile, insgesamt ca. 14.000 Einwohner.

Der S-Bahnanschluss, der Usingen mit der Metropole Frankfurt am Main verbindet, ist bereits beschlossen und geplant. 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.

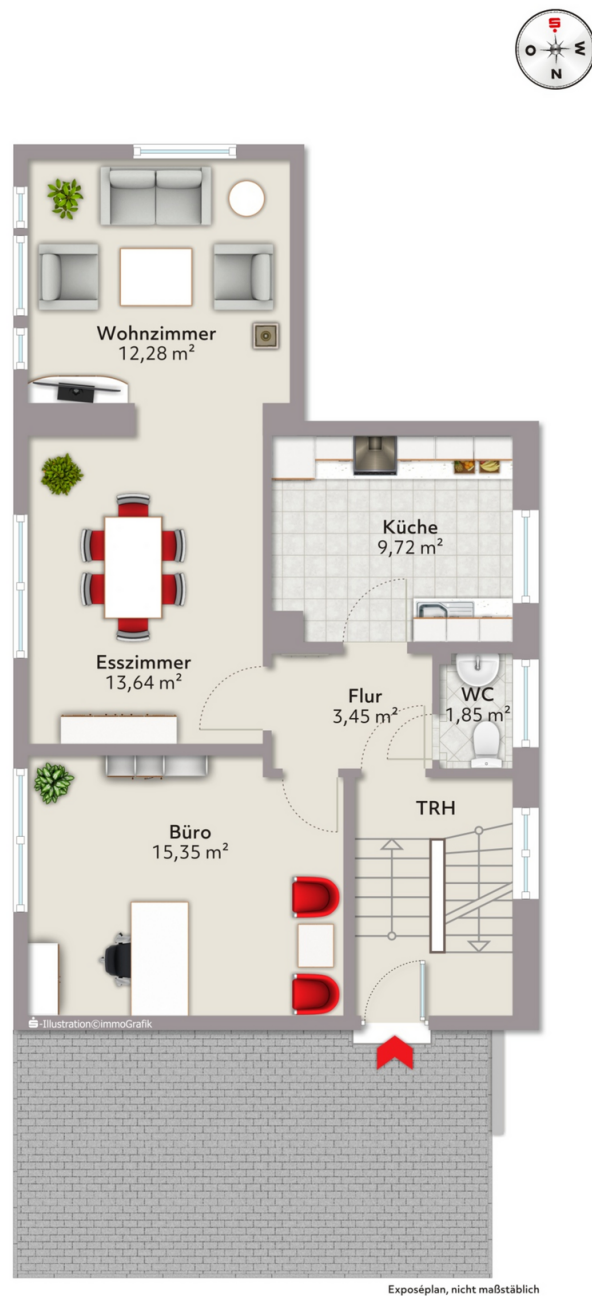
Der Taunus bietet einen hohen Freizeitwert mit vielen schönen Wander- und Ausflugsmöglichkeiten. Doch auch ein örtliches Hallenbad sowie der nah gelegene Hattsteinweiher, Tennisplätze und ein reges Vereinsleben sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Grundriss KG



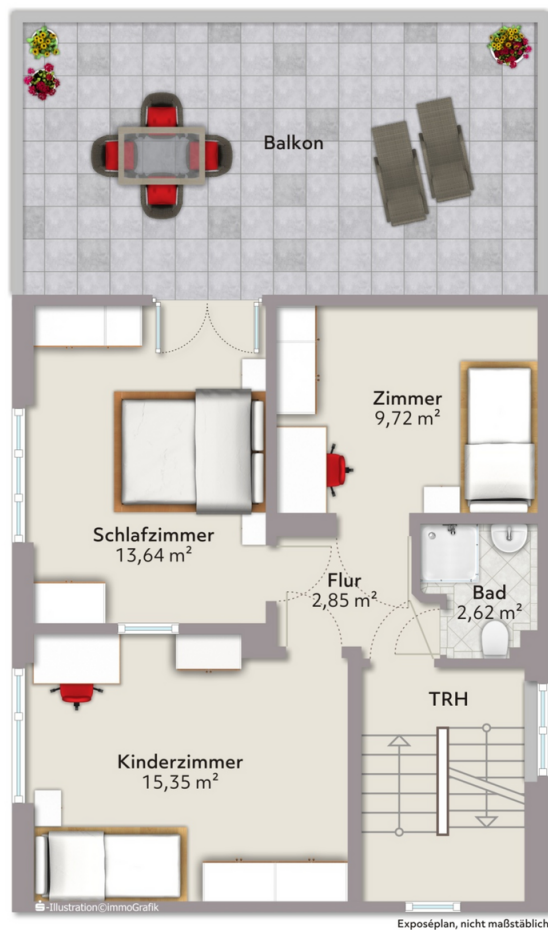
Kellergeschoss

Grundriss EG



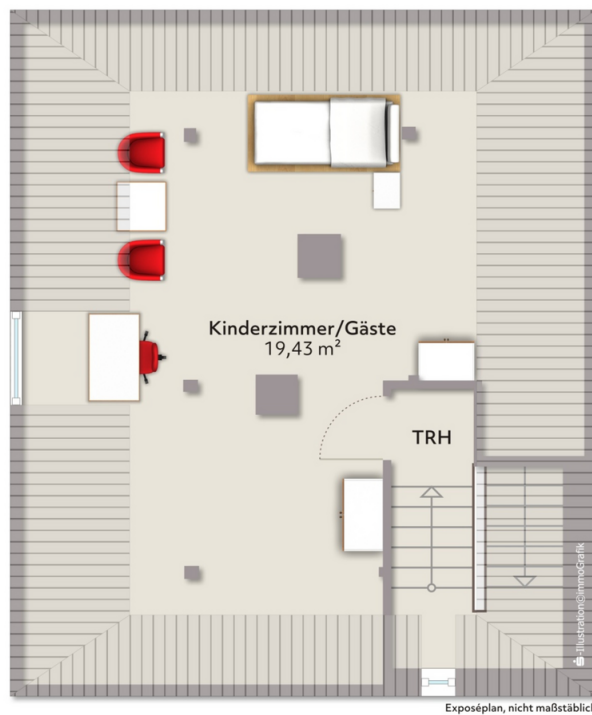
Erdgeschoss

Grundriss OG



Obergeschoss

Grundriss DG



Dachgeschoss



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Kinderzimmer

Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß
Agentur Hochtaunus-Nord
Wilhelmstraße 4
61250 Usingen

☎ 0611/364-86906
✉ 0611/364-86999
✉ hochtaunus@naspaimmobilien.de



Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben des Verkäufers 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!

Hinweis: E-Mail-Systeme haben derzeit allgemein häufig Probleme, falsche und richtige E-Mails zu unterscheiden, sodass es vorkommen kann, dass auch unsere E-Mails an Sie in Ihrem Spam-Ordner landen.

Sofern Sie auf eine Antwort von uns warten, bitte auch auf den Spam-Ordner in Ihrem E-Mail-Postfach achten.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Agentur Hochtaunus-Nord, Wilhelmjstraße 4, 61250, Usingen

Tel.: 0611/364-86906 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: hochtaunus@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: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Wilhelmjstraße 4, 61250 Usingen, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus@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:

Naspä Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Wilhelmjstraße 4, 61250 Usingen, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus@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