



Objekt 4-22-035

## Usingen: Umfangreich modernisierte Immobilie mit fantastischer Aussicht und 2 Einliegerwohnungen

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| <b>Baujahr ca.</b>    | 1982                                 |
| <b>Zimmer</b>         | 8                                    |
| <b>Wohnfläche ca.</b> | 256 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Grundstück ca.</b> | 859 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Energieausweis</b> | -V- 139,9 kWh/(m <sup>2</sup> 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 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.

## Daten und Fakten

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Hauskategorie</b>            | Einfamilienhaus                     |
| <b>Baujahr</b>                  | ca. 1982                            |
| <b>Bauphase</b>                 | Haus fertiggestellt                 |
| <b>Objektzustand</b>            | Gepflegt                            |
| <b>Letzte Renovierung</b>       | 2021                                |
| <b>Qualität der Ausstattung</b> | Gehoben                             |
| <b>Zimmer</b>                   | 8                                   |
| <b>Bezugsfrei ab</b>            | nach Vereinbarung                   |
| <b>Etagenanzahl</b>             | 3                                   |
| <b>Schlafzimmer</b>             | 5                                   |
| <b>Badezimmer</b>               | 5                                   |
| <b>Wohnfläche</b>               | ca. 256 m <sup>2</sup>              |
| <b>Grundstücksfläche</b>        | ca. 859 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche</b>               | 115 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Keller</b>                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Gäste-WC</b>                 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Einliegerwohnung</b>         | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Parkflächenanzahl</b>        | 2                                   |

**Parkplatztyp**

Garage

---

**945.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Heizungsart</b>               | Fußbodenheizung            |
| <b>Befeuerungsarten</b>          | Öl                         |
| <b>Energieausweistyp</b>         | Energieverbrauchskennwert  |
| <b>Energieverbrauchskennwert</b> | 139.9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>    | E                          |

## Adresse

61250 Usingen



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Dieses schöne Einfamilienhaus liegt in leichter Hanglage in einem kleinen Stichweg in dem beliebten Villengebiet Weingärten von Usingen. Eine Rarität in Hinblick auf Ausblick, Garten, Größe und Möglichkeiten.

Mit Ihren knapp 256 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich die Immobilie über eine Hauptwohnung und zwei Einliegerwohnungen. Sie eignet sich ideal für Mehrgenerationen-Haushalte oder zur zusätzlichen Vermietung, sowie für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, jedoch mit dem nötigen Abstand zum Alltagstrubel.

Helle, großzügig geschnittene Wohnräume, zwei Einliegerwohnungen und ein großzügiger Garten, laden Sie ein, dieses Haus zu Ihrem zu gestalten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann fordern Sie am Besten sofort unser umfangreiches Exposé an und überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin!

Gerne führen wir Ihnen die Immobilie vorab in einem 3D-Rundgang vor.

## Ausstattung

- Fußböden: Fliesen, Vinyl, hochwertiger Teppich
- 2 Einliegerappartements
- großer Wohnbereich
- traumhafte Terrasse mit Feldbergblick
- Terrasse im UG Einliegerwohnung
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Tageslicht-Badezimmer en suite mit freistehender  
Wanne und Dusche
- Kinderzimmer mit Tageslicht-Duschbad en suite
- 2 Balkone
- Sauna
- Duschbad KG
- Waschraum
- Gartenhaus
- Öl-Zentralheizung
- 1 Garage

### Umfangreiche Modernisierungen:

- 2010 - 2 Dachflächenfenster Roto
- Heizkessel Buderus
- 2011 - hochwertige Teppichböden
- Haustür von Hörmann
- 2012 - Fenster Einliegerwohnung
- 2013 - Garagentor von Hörmann
- 2016 - Sprechanlage
- Wärmepumpe Warmwasser
- Fenster
- Badezimmer Einliegerwohnung
- Dachflächenfenster Badezimmer
- Gäste-WC
- 6 neue Türen
- 2016/  
2017 - Badezimmer Hauptwohnung
- 2017 - Badezimmer Appartement
- Teppichboden
- Haustür Einliegerwohnung
- 2018 - Öltank aus Stahl
- Gitter Kellerfenster
- Terrassenbelag
- 2019 - Solarpaneele für Warmwasser
- Raffrollos
- Terrassendach
- 2021 - Hebe-Schiebetür Schlafzimmer

## Lage

Die Immobilie liegt in attraktiver 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 Innenstadt.

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.

# Untergeschoss

Untergeschoss



Exposplan, nicht maßstäblich

# Erdgeschoss



# Dachgeschoss

Dachgeschoss





## Schlafzimmer



## Badezimmer



**Seitenansicht**



**Gartenansicht**

---

## 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: Naspas 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:

Naspas 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