



Objekt 4-23-001

## Usingen: Attraktives Zweifamilienhaus in idyllischer Lage!

<b>Baujahr</b>	1984
<b>Zimmer</b>	10
<b>Wohnfläche ca.</b>	220 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	519 m <sup>2</sup>
<b>Energieausweis</b>	-V- 166,3 kWh/(m <sup>2</sup> a);



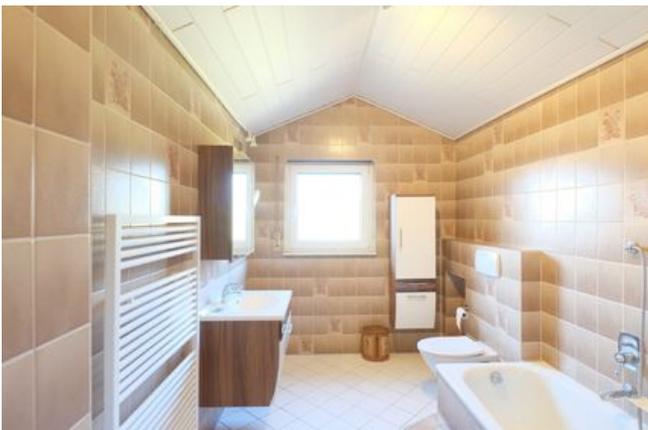
### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilien.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1984
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2020
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	10
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	6
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 220 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 519 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	71 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**495.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57 % Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Öl
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchskennwert
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	161.6 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F

## Adresse

61250 Usingen



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Feldrandlage von Usingen-Eschbach und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 220 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Wohneinheiten.

Ein ideales Zuhause für große Familien, die Wert auf Sicherheit bei ihrer Immobilieninvestition legen. Dieses großzügige Haus bietet separate Wohneinheiten, die sowohl zur Eigenutzung als auch zur Vermietung geeignet sind. Genießen Sie den Komfort eines eigenen Zuhauses und die Möglichkeit, zusätzliches Einkommen zu generieren!

Die Erdgeschosswohnung verfügt über 4-Zimmer, eine offene Küche sowie ein modernisiertes Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Zusätzlich steht Ihnen ein großer Balkon mit Blick in den Garten in den Garten zur Verfügung. Diese Wohnung ist aktuell an eine Familie vermietet, das Mietverhältnis endet zum 01.11.2024, somit können Sie über die gesamte Immobilie verfügen.

Im Dachgeschoss befindet sich nochmals eine separate 4-Zimmer Wohnung.

Sie verfügt über einen hellen Wohn-Essraum mit Durchreiche zur Küche.

Die Küche mit Balkon, ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet.

Des Weiteren finden Sie zwei großzügig geschnittene Schlafräume sowie ein weiteres kleines Zimmer, welches sich hervorragend als Gäste-oder Arbeitszimmer eignen würde. Des Weiteren steht Ihnen ein Tageslicht Badezimmer mit modernem Waschtisch sowie Wanne und Dusche zur Verfügung. Im Keller des Hauses befinden sich zwei große Kellerräume, ein Hobbyraum, eine Waschküche mit separatem Ausgang in den Garten sowie der Heizungskeller mit Öl-Zentralheizung von 1984. Eine Doppelgarage und zwei PKW-Außenstellplätze gehören zum Haus.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann fordern Sie unser umfangreiches Exposé an.

## Ausstattung

- Fußböden: PVC, Fliesen, Laminat
  - Kunststofffenster Doppel-Verglasung 1992
  - Rolläden manuell
  - ältere Einbauküche
  - Gäste-WC EG
  - Tageslicht Duschabd EG 2019
  - Tageslicht Duschabd DG 1984
  - Balkon EG Süd
  - Loggia DG West
  - Gaube DG (2020)
  - Holzofen im EG
  - Öl-Zentralheizung 1984, Fußbodenheizung
  - Doppelgarage
  - 2 Stellplätze
-

## Lage

Die Immobilie befindet im Ortsteil Usingen-Eschbach. Die Stadt Usingen verfügt über gute Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmärkte, Bäcker und andere Ladengeschäfte.

Usingen hat sieben Stadtteile, insgesamt ca. 14.000 Einwohner.

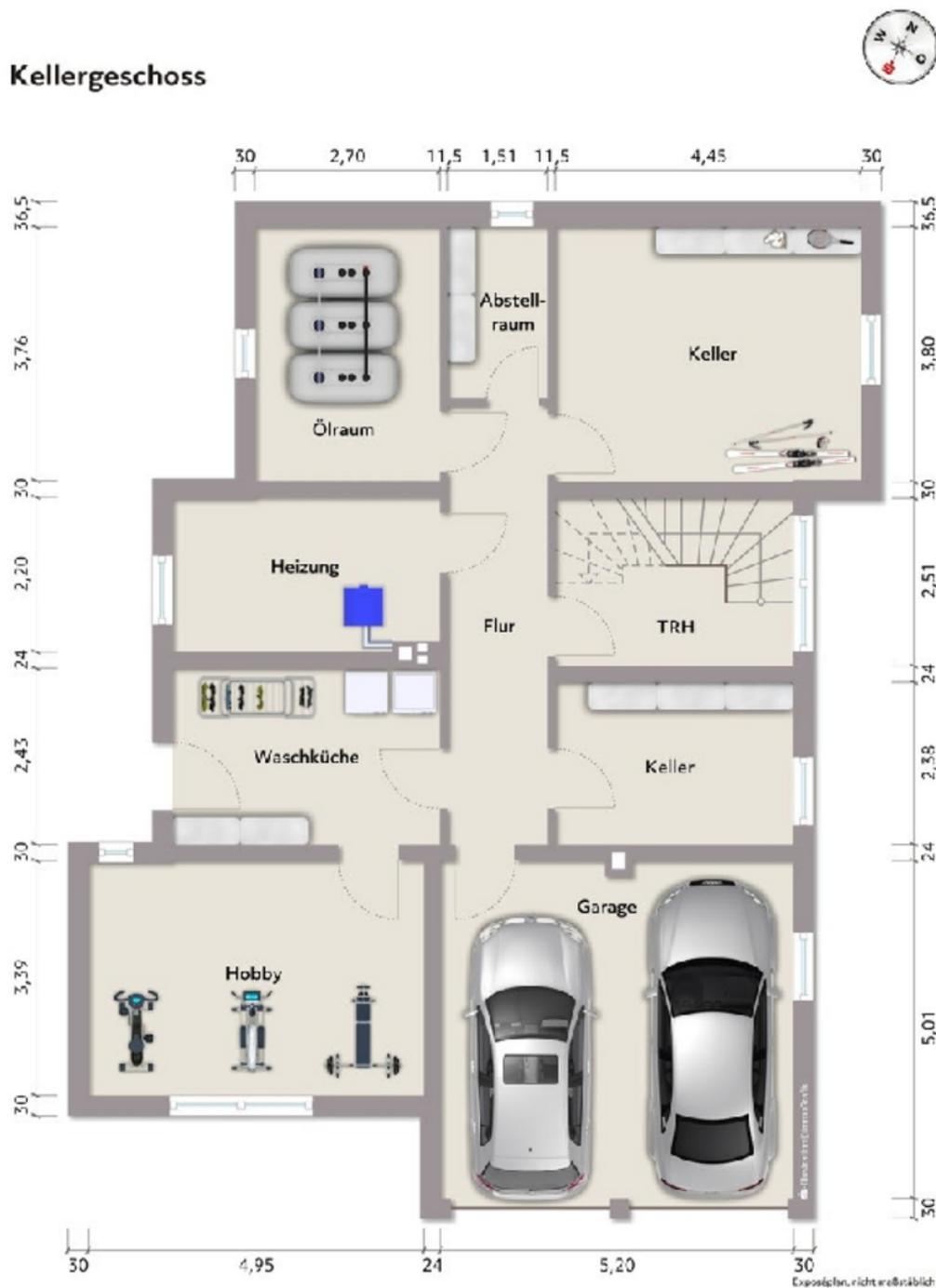
Der S-Bahnanschluss, der Usingen mit der Metropole Frankfurt am Main verbindet, ist bereits beschlossen und geplant. Vor allem durch die gute Infrastruktur und die wunderschöne Landschaft lässt es sich in Usingen gut leben.

Zahlreiche Facharztpraxen und das 2014 neu errichtete Krankenhaus bieten hervorragende ärztliche Versorgung.

Einkaufsmärkte sowie Bäcker, Metzger, aber auch individuelle Einzelhandels-geschäfte prägen die City. Alle Schulen bis hin zum Gymnasium sowie Berufsschulen und Kindergärten finden Sie ebenfalls in Usingen.

Der Taunus bietet einen hohen Frei-zeitwert 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.

## Kellergeschoss



# Erdgeschoss



## Dachgeschoss





**Gästezimmer**



**Schlafzimmer**

---

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

☎ 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, Bahnhofstr 2, 61273, Wehrheim

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, Bahnhofstr 2, 61273 Wehrheim, 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, Bahnhofstr 2, 61273 Wehrheim, 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