



Objekt 4-23-010

## Usingen: Exklusives Einfamilienhaus in Top Lage!

<b>Baujahr ca.</b>	1960, Anbau 1978
<b>Zimmer</b>	6
<b>Wohnfläche ca.</b>	189 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	1497 m <sup>2</sup>
<b>Energieausweis</b>	-B- 255.0 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





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Bungalow
<b>Baujahr</b>	ca. 1960
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	1992
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	5
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 198 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1497 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	45 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

**695.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Öl
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	255.0 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieeffizienzklasse	H

## Adresse

61250 Usingen



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIEN

Dieses exklusive Einfamilienhaus liegt in zentraler Nähe von Usingen. In wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig die Innenstadt.

Ein komfortables Einfamilienhaus inklusiv bequemen Wohnlebens auf 5 Zimmern mit ca. 189 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die helle Diele empfängt Sie freundlich in Ihrem neuen Zuhause:

Von dort aus gelangen Sie zur Rechten in die Küche, welche mit einer klassischen Einbauküche in Eiche Optik ausgestattet ist.

Angrenzend daran gelangen Sie in den großen Wohn-Essbereich, der Ihnen ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und eine komfortable Wohnlandschaft bietet. Ein paar Schritte weiter kommen Sie in das prachtvolle Kaminzimmer mit einer gemütlichen, eingebauten Loungeecke. .

Von dort aus geht es auf die Terrasse und in den großen Garten, dieser bietet Ihnen dank einer zweiten zusätzlichen Süd-West Terrasse und einer großen Wiese genügend Platz um eine schöne Gartenparty mit Freunden und Familie zu feiern.

Das große Badezimmer mit Dusche und Sauna, welches sich unmittelbar in der Nähe des Kaminzimmers befindet, ermöglicht Ihnen Ihr ganz persönliches Wellnessgefühl. Zurück in der Diele gelangen Sie zur Linken in die Schlaf- und Arbeitsräume des Hauses.

Hier befindet sich ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer, ein großes helles Arbeitszimmer mit Ausgang zu einer kleinen separaten Terrasse sowie ein gemütliches Kinderzimmer, das ganz nach ihren Wünschen eingerichtet werden darf.

Außerdem befindet sich hier noch ein weiteres Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein kleines Ankleidezimmer.

Im Kellergeschoss des Hauses befindet sich ein großer Hobbyraum, die Waschküche, ein Vorratsraum sowie der Heizungskeller mit Öl-Zentralheizung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage hinter dem Haus sowie eine Einzelgarage vor dem Haus.

## Ausstattung

- Dach 1992
  - Fußböden: Fliesen, Travertin, Teppich, Laminat
  - doppelverglaste Kunststofffenster
  - Rolläden elektrisch
  - Einbauküche
  - Gäste-WC
  - Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche
  - Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Sauna
  - Kaminlounge
  - Kamin
  - 2 Terrassen S/W
  - Hobbyraum
  - Kellerraum
  - Waschküche
  - Öl-Zentralheizung mit Erdtank
  - 1 Doppelgarage (Anbau 1978)
  - 1 Einzelgarage
-

## 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.



## EG Grundriss

Erdgeschoss



# KG Grundriss

Kellergeschoss





## Büro



**Hinteransicht**



**Terrasse**

## 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