



Objekt 4-23-035

## Usingen: Super Lage, attraktiver Schnitt, sep. Bereich im UG

<b>Baujahr</b>	1974
<b>Zimmer</b>	6
<b>Wohnfläche ca.</b>	214 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	961 m <sup>2</sup>
<b>Energieausweis</b>	-B- 354,8 kWh/(m <sup>2</sup> a); Öl



### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Wilhelmstraße 4  
61250 Usingen

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilen.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Bungalow
<b>Baujahr</b>	ca. 1974
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2005
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	6
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 214 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 961 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	91 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	3
<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>	107.1 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D

## Adresse

61250 Usingen



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Ein sehr schönes und geräumiges Einfamilienhaus mit einem separaten Wohnbereich im Untergeschoss erwartet Sie. Der Untergeschossbereich besteht aus zwei Zimmern, einer Küche und einem Tageslicht-Duschbad. Dieser Bereich verfügt über einen eigenständigen Eingang, der Ihnen Unabhängigkeit und Flexibilität bietet.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, über das Untergeschoss einen Zugang zum Hauptwohnbereich zu schaffen, was die Wohnmöglichkeiten erweitert.

Im Erdgeschoss erwarten Sie vier weitere Zimmer, eine Küche, ein Esszimmer und ein Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche. Die überdachte Terrasse ist mit Metall-Rollläden verschließbar und verfügt über eine elektrische Verschattung. Der Vorgarten ist liebevoll mit schöner Bepflanzung gestaltet.

## Umgebung und Lage

Die Immobilie besticht durch ihre sehr schöne Lage, in unmittelbarer Nähe zu den Eschbacher Klippen, Feldern und Wäldern. Die Umgebung bietet ein naturverbundenes Ambiente und lädt zu erholsamen Spaziergängen ein.

## Zusätzliche Ausstattung

Im Kellerbereich finden Sie einen Hobbyraum, eine Waschküche und den Heizungsraum für eine komfortable Wohnsituation. Im Außenbereich stehen Ihnen eine geräumige Garage, ein Carport und ein bis zwei Stellplätze vor der Garage zur Verfügung.

Der großzügige Garten ist mit Sträuchern und Hecken bepflanzt und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sowohl für Gartenliebhaber als auch für Familien mit Kindern.

Zusätzlich ist der Garten mit einem geräumigen Gartenhaus ausgestattet.

## Zusammenfassung

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein einladendes und komfortables Zuhause in einer attraktiven Umgebung mit vielfältigen Wohn- und Gestaltungsmöglichkeiten für Paare, Familien und Mehrgenerationen.

## Ausstattung

- Fassade 2005 gedämmt
  - Fußböden: Fliesen, Parkett
  - Fenster: Kunststoff, isolierverglast
  - elektr. Rolläden
  - Einliegerwohnung im Untergeschoss
  - großer Wohnbereich
  - Kamin
  - Gäste-WC
  - Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche
  - Tageslicht-Badezimmer mit Dusche (ELW)
  - 2 Terrassen teilw. überdacht mit elektr. Sonnenschutz
  - Garage
  - Carport, zwei Stellplätze
  - Solarpanel zur Warmwasserunterstützung
  - Regenwassertanks 3800l zur Gartenbewässerung
  - Öl-Zentralheizung (2004)
  - Das Haus kann aufgestockt werden
  - Ausblick Richtung Feldberg
-

## 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.



# Erdgeschoss



## Erdgeschoss



# Untergeschoss



## Untergeschoss





## Küche



## Badezimmer



## 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