



Objekt 4-23-027-1

## Usingen: RESERVIERT! Attraktive Kapitalanlage mit zusätzlichem Wohnraum!!

<b>Baujahr</b>	1989
<b>Zimmer</b>	2
<b>Wohnfläche ca.</b>	74 m <sup>2</sup>
<b>Energieausweis</b>	-V- 153,8 kWh/(m <sup>2</sup> a); Gas



### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Wilhelmstraße 4  
61250 Usingen

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilien.de





---

## Daten und Fakten

<b>Baujahr</b>	ca. 1989
<b>Anlageart</b>	Eigentumswohnung
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	1989
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Wohnfläche</b>	ca. 74 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 598 m <sup>2</sup>
<b>Hauptfläche</b>	ca. 104 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	104 m <sup>2</sup>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	

---

**225.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchskennwert
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	153.8 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E

## Adresse

61250 Usingen



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Diese vermietete 2 Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Usingen und bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

Helle Räume, gepflegte Räume und ein beständiger ruhiger Mieter bieten eine gute Basis, diese Wohnung als Kapitalanlage zu nutzen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über einen hellen Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon. Die daneben liegende Küche, ist mit einer klassischen Einbauküche ausgestattet und hat den Platz für einen kleinen Esstisch vor dem Fenster, von hier aus können Sie bei aufgehender Sonne und einen schönen Blick in den Garten der Wohnanlage, Ihr Frühstück genießen.

Neben dem Schlafzimmer bietet die Wohnung ein großes Tageslicht-Duschbad sowie ein separates Gäste-WC, welches ebenfalls über ein Fenster verfügt.

Aktuelle Vermietungssituation:

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Die Mieteinnahme beläuft sich auf 630,-€ (netto) monatlich, 180,-€ für Nebenkosten.  
(Gesamt 810 € Warmmiete).

Ein Stellplatz gehört zur Wohnung, ist im Kaufpreis inbegriffen und bietet Komfort und Bequemlichkeit

Zusätzliche Renditemöglichkeit:

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist das separate 1-Zimmer-Appartement im Keller, das ebenfalls vermietet ist.

Es besteht aus einem großzügig geschnittener Wohn-Schlafraum, einer kleinen Küche sowie einem innenliegendes Duschbad.

Die Mieteinnahme beläuft sich auf 220,-€ (netto) monatlich 30,-€ für Nebenkosten.  
(Gesamt 250 € Warmmiete).

Als Vermieter profitieren Sie von einer stabilen Einnahmequelle und guten Mietern.

Ein geräumiger Kellerraum sowie gemeinschaftliche Waschräume vervollständigen das Angebot.

Das Hausgeld beträgt: 287,94 €, 18.972,26€ Gesamt-Rücklagenansparung  
(Stand 31.12.2022).

## Ausstattung

- Gäste-WC mit Fenster
  - Tageslicht-Duschbad
  - Einbauküche
  - Terracottaboden
  - Balkon
  - Gemeinschaftliche Waschräume
  - separates 1-Zimmer-Appartement im Keller  
(vermietet)
- 

## Lage

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 Ausflugs-möglichkeiten. Doch auch ein örtliches Hallenbad sowie der nah gelegene Hattsteinweiher, Tennisplätze und ein reges Vereinsleben sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

# Grundriss

Wohnung 1.OG





**Küche Kellerwohnung**



---

## 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