



Objekt 4-24-019

## Usingen: Einfamilienhaus mit vermietetem Anbau!

<b>Baujahr ca.</b>	1970
<b>Zimmer</b>	7,5
<b>Wohnfläche ca.</b>	174 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	520 m <sup>2</sup>
<b>Energieausweis</b>	-B- 256,7 kWh/(m <sup>2</sup> a); Öl



### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilien.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1970
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	1994
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	7,5
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 174 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 540 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	92 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>	Außenstellplatz

**575.000 € \* 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>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	256.7 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H

---

## Adresse

61250 Usingen



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Diese charmante Immobilie mit Anbau besticht nicht nur durch ihre hervorragende Lage, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die sie zu einem perfekten Rückzugsort für Familien und Paare machen.

Mit Ihren knapp 266m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche eignet sich diese Immobilie hervorragend für Familien, die sich den Traum vom Eigenheim ermöglichen möchten.

Beim Betreten werden Sie von einer großzügigen Diele empfangen. Das helle Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten schafft eine einladende Atmosphäre. Vom Wohnzimmer geht es weiter in den Essbereich. Direkt angrenzend befindet sich die geräumige Küche.

Der Grundriss des Hauses bietet eine perfekte Balance zwischen offenen Wohnbereichen und praktischen Übergängen.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie ins Gäste-WC und in den privaten Bereich des Hauses mit den Schlafräumen und dem Badezimmer. Zwei Kinderzimmer bieten viel Platz, während das großzügige Schlafzimmer Raum für eine gemütliche Wohlfühloase bietet. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Im Untergeschoss erwarten Sie praktische Räume wie ein großer Waschraum sowie zwei Hobbyräume. Der Heizungskeller mit Öl-Zentralheizung sowie drei Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum. Ein besonderes Highlight ist der Anbau, der derzeit vermietet ist. Über einen separaten Eingang gelangen Sie in diese eigenständige Wohneinheit mit 2,5 Zimmern. Im Erdgeschoss befinden sich ein Tageslicht-Duschbad, ein geräumiges Wohnzimmer und eine separate Küche. Im Untergeschoss finden Sie ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und einen Abstellraum. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 525 €.

Durch den zusätzlich vermieteten Anbau generieren Sie zusätzliches Einkommen und senken somit Ihre Belastung.

Dieses Haus bietet eine perfekte Kombination aus großzügigen Wohnbereichen, praktischer Funktionalität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder als Investition mit zusätzlichem Einkommen.

## Ausstattung

- Fußböden: Laminat, Fliesen, Teppich
- Kunststofffenster, Holzfenster
- Rollläden
- Gäste-WC
- Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Terrasse
- Garten
- Öl-Zentralheizung 1994
- Hobbyraum
- Kellerraum
- Gartenhütte
- 2 PKW-Stellplätze

### Wohnung im Anbau (vermietet)

- Fußböden: Laminat, Fliesen
  - Kunststofffenster
  - Rollläden
  - Tageslicht-Duschbad
  - Badezimmer mit Wanne
  - eigene Terrasse
  - Gartenhütte
-

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Wohngebiet in Usingen.

Sämtliche Infrastruktur, Gymnasium, Park und das Hallenbad sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenso die Einkaufsmärkte, Bäcker, Metzger und andere Ladengeschäfte.

Usingen hat sieben Stadtteile, insgesamt ca. 14.000 Einwohner.

Die Taunusbahn verbindet Usingen mit Bad Homburg v.d.H, Oberursel und Frankfurt. Der S-Bahnanschluss ist beschlossen. 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.

# Grundriss KG.pdf



Untergeschoss



# Grundriss EG.pdf





**Schlafzimmer 2.jpg**



Kinderzimmer.jpg



Badezimmer 3 .jpg



**CAM03463G0-PR0046-STILL005.jpg**



Terrasse 2.jpg

## 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: Naspä 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:  
Naspä 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