



Kaufpreis

195.000 €

Wohnfläche

179,14 m²

Zimmer

8**Ihr Ansprechpartner****Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main**

Gerhard Steinbacher

06104 80932-0

mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	138,52 m ²
Wohnfläche	179,14 m ²
separate WCs	2
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	5
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	239 m ²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,5% inkl. MwSt.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1850
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-10-22
Endenergiebedarf	345.10
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1850
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Parkett
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	TEIL

Objekt-Titel

EFH in Usingen-Eschbach mit viel Platz für die Familie!

Lage-Beschreibung

Usingen liegt inmitten der Urlaubsregion Hochtaunus. Als ehemalige Residenz- und Kreisstadt kann sie auf eine über 1.200-jährige Historie zurückblicken. Die vielen wunderschönen Fachwerkhäuser und historischen Gebäude bieten eine reizvolle Kulisse. Bereits von Weitem ist das Wahrzeichen der Stadt, die Laurentiuskirche zu erkennen.

.....
Online-ID:
UWRXQQLX
.....Objekt-Nr.:
12327
.....

In ca. 35 Kilometern erreichen Sie Frankfurt. Die A3 und die A5 erreichen Sie in ca. 22 Kilometern, den internationalen Flughafen Frankfurt in ca. 45 Kilometern. Mit den RMV-Linien 5 (über Friedrichsdorf) und 15 (Taunusbahn) erreichen Sie die umliegenden Gemeinden und Frankfurt. Park & Ride Möglichkeiten finden Sie direkt an den Bahnhöfen.

Für den „täglichen Bedarf“ finden Sie im Innenstadtbereich und in den Stadtteilen Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Gaststätten. Das Einzelhandelsangebot reicht von Bekleidung über Raumbedarf bis hin zu Produkten des regionalen Anbaus.

In Eschbach direkt finden Sie eine Grundschule, eine Kita, einen Bäcker, einen Metzger. In Usingen beinhaltet das schulische Angebot zwei Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule, ein allgemeinbildendes Gymnasium und eine berufliche Schule. Vielfältige Kinderbetreuungsangebote können genutzt werden.

Von Usingen aus sind Sie schnell im Grünen. Eine besondere Attraktion oberhalb des Stadtteils Eschbach sind die Eschbacher Klippen. Schnell zu erreichen sind beispielsweise das Römerkastell Saalburg, der Freizeitpark Lochmühle in Wehrheim oder der Vogelpark Hochtaunus in Weilrod. Aber auch der Feldberg oder die Städte Bad Homburg und Frankfurt sind einen Tagesausflug wert.

Ausstattungs-Beschreibung

Besondere Highlights:

Ruhige Lage in Usingen-Eschbach

Eine mögliche 2,5 - Zimmer-Einliegerwohnung mit Duschbad im OG

Die Hauptwohnung mit 5 Zimmern und Tageslichtbad

Teilunterkellert

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen, Arbeiten, Vermietung

Ausbaureserve im Dachgeschoss

Mit etwas Renovierungsaufwand lässt sich dieses Haus in ein echtes Schmuckstück verwandeln!

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit möglicher Einliegerwohnung befindet sich in Usingen Eschbach und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Mit etwas Renovierungsaufwand lässt sich dieses Haus in ein echtes Schmuckstück verwandeln – und in Ihr neues Zuhause voller Möglichkeiten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie über die Eingangstür mit neuem Vordach ein einladender Eingangsbereich mit Flur und ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in die geräumige Essküche, die den idealen Mittelpunkt für das Familienleben bildet. Das Wohnzimmer mit Kachelofen bietet viel Raum für gemütliche Stunden. Ein Bad mit Dusche und Badewanne steht ebenfalls auf dieser Ebene zur Verfügung. Zusätzlich gibt es ein separates WC.

Über die direkt an der Küche liegende Waschküche erreichen Sie den Anbau, der mit einem Abstellraum, einer Werkstatt oder Garage sowie einem zusätzlichen Raum zum Lagern oder für Hobbyzwecke überzeugt und somit praktischen Stauraum bietet. In diesem Raum befindet sich auch die Heizung.

Im Obergeschoss befindet sich der Zugang zu einer möglichen 2,5-Zimmer-Einliegerwohnung mit Duschbad und Balkon. Diese Einheit eignet sich ideal als Büro oder auch zur Nutzung durch Familienmitglieder. 1 Schlafzimmer mit angeschlossenem WC mit Waschbecken, sowie ein derzeit als Büro genutztes Zimmer.

Das Dachgeschoss rundet das Raumangebot ab: Neben einem Dachboden befinden sich hier zwei wohnraumartig ausgebaute Jugendzimmer, die flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume genutzt werden können.

Sie werden von den großzügigen Platzverhältnissen und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Einfamilienhauses begeistert sein. Dieses Haus bietet Raum für individuelle Wohnideen und ein komfortables Zuhause in attraktiver Lage.

sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Impressionen





