

# Exposé

## Einfamilienhaus in Usingen

**Großzügiges Wohnen im Grünen mit Einliegerwohnung,  
Wohnmobilstellplatz, Garagen/Carport**



Objekt-Nr. **OM-319920**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Hirschhäuser  
Mobil: 0170 3551765

61250 Usingen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	694,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,50	Garagen	2
Wohnfläche	226,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist ideal für eine größere Familie, die in einem eigenen Haus leben und arbeiten möchte. Es bietet auch die Möglichkeit durch Vermietung einer Einliegerwohnung die Finanzierung zu unterstützen. Durch die permanenten Aktualisierungen der Immobilie besteht kein Renovierungsstau!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Feldrandnähe von Usingen-Eschbach und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 226 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen rund 110 m<sup>2</sup> auf das Erdgeschoss und weitere 48 m<sup>2</sup> auf das Dachgeschoss, wodurch mit einer Wohnfläche von etwa 158 m<sup>2</sup> diese beiden Etagen der Wohnfläche eines Einfamilienhauses entsprechen.

Das Herzstück der Immobilie ist der ca. 44 m<sup>2</sup> bietende lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich mit Holzofen und Zugang zu dem 6 m<sup>2</sup> Südbalkon. Ein Großteil des Familienlebens spielt sich aber auch in der ca. 20 m<sup>2</sup> großen Wohnküche ab, insbesondere da von dieser direkt die einladende 34 Quadratmeter große Süd-West-Veranda betreten werden kann. Die Einbauküche von 1999 wurde in den letzten Jahren mit hochwertigen Elektrogeräten von Miele, Liebherr und Siemens aktualisiert und ist im Preis enthalten.

Auf der großen Veranda kann man insbesondere in der wärmeren Jahreszeit entspannte Stunden im Kreise der Familie oder mit Freunden beim Grillen und Relaxen verbringen. Neben diesen beiden größten Zimmern befinden sich im Erdgeschoss noch ein 12 m<sup>2</sup> großes Büro, sowie ein Tageslichtbad ausgestattet mit hochwertigen Colani Einbauten (Toilette, Bidet, Waschbecken und Wanne). Damit Sie die ersten Sonnenstrahlen beim Frühstück am Morgen genießen können steht Ihnen zusätzlich eine Ostterrasse mit ca. 28 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Das Dachgeschoss bietet zwei gleichgroße Zimmer mit einer Grundfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> (7,5 x 4 m) in jedem Zimmer. Eines der beiden Zimmer ist über ein kleines Podest optisch geteilt und bietet sich, wie auch das andere, hervorragend als Jugendzimmer an. Beide Zimmer haben je ein Fenster an der Giebelseite, sowie ein großes Dachflächenfenster mit elektrischem Rollladen. Zwischen beiden Zimmern befindet sich ein Komplettbad mit Eckbadewanne, Runddusche, Waschtisch und Toilette. Das Bad wird durch einen Handtuchheizkörper, und als Ergänzung eine elektrische Fußbodenheizung, beheizt. Tageslicht erhält das Bad durch ein großes Dachflächenfenster mit elektrischem Rollladen.

Im Untergeschoss, ebenerdig zugänglich von der Südterrasse, befinden sich weitere ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer, ein Duschbad mit Saunavorbereitung und eine Waschküche mit separatem Zugang zur Garage. Zwei der 3 Südzimmer haben einen direkten Zugang zu der ca. 20 m<sup>2</sup> großen sonnenverwöhnten Terrasse. In dieser Etage befinden sich außerdem ein Kellerraum, sowie der Heizungskeller mit Öl-Zentralheizung von 1998 (Brenner von 2017) und ein Warmwasserspeicher mit Wärmepumpe. Dieser Teil der Immobilie kann als Elternbereich, oder Büro genutzt werden. Alternativ vom Rest des Hauses abgetrennt, als Einliegerwohnung vermietet werden, um zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren. Durch eine Nutzungsänderung besteht neben dem Wohnen auch die Möglichkeit zur gewerblichen Nutzung für nicht-störende Handwerksbetriebe (z. B. Friseur), der Versorgung des Gebiets dienende Läden (z. B. Bäckerei) oder für freiberufliche und ähnliche Tätigkeiten (ein kleines Büro, Arztpraxis, Kosmetikstudio, Massagesalon, etc.) einzurichten. Ein Büro kann ebenfalls von einem beantragten 1.000 MB Glasfaseranschluss profitieren.

Zwei Garagen, wovon eine über eine kleine Grube verfügt, sowie ein großer Carport mit 9 m Länge und diverse Stellplätze gehören zum Haus. Der 10 m x 4,5m große Stellplatz für ein Wohnmobil ist mit einer Entsorgungsmöglichkeit und Stromanschluss versehen.

Der Einzugstermin kann nach Absprache flexibel gestaltet werden.

## Ausstattung

Das Haus ist ideal für eine Familie mit Platzbedarf. Das nach Süden ausgerichtete ebenerdig zugängliche Untergeschoss eignet sich als Einliegerwohnung, separater Bürobereich (auch Gewerbe), oder zur Nutzung als Mehrgenerationen-Haus.

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind:

- Zwei Garagen mit elektrischen Toren, 1 großer Carport, sowie 6-8 Außenstellplätze
- Ein Gartengerätehaus

- Drei große Terrassen (Süd-West ca. 34qm, Süd ca. 20qm, Süd-Ost ca. 28qm)
- WERU-Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Sicherheitsschlössern
- Smart Home Ausstattung mit elektrischen Rollläden (fast alle Fenster), Lichtsensoren, Rauchmeldern mit Fluchtfunktion, Außenbeleuchtung. Erweiterung auf Heizung etc. möglich
- Lupus Kamerasystem mit Bewegungserfassung und Fernüberwachung
- Große Wohnküche (ca. 20 qm) inkl. Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (Miele, Liebherr)
- Drei Bäder, hiervon 2 mit Wanne und ein Bad mit Colani Objekten. Ein Bad kann zum Wellnessbereich erweitert werden, Dampfdusche vorhanden, Sauna vorbereitet
- Waschküche mit Zugang von Garage (Sicherheitstür)
- SAT & DVB-T Antennen; 250 MBit/s; Glasfaseranschluss bis 1000 MBit/s beantragt
- Bodenbeläge: Parkett- Vinyl- und Laminatböden, sowie Fliesen in Küche und Bädern und Naturstein im Flur/Treppenhaus

Letzte Modernisierungsmaßnahmen:

2023

Renovierung Schlafzimmer & Ankleide

Vorbereitung für Einbau Wärmepumpe

2019

Homatic Smart Home System mit Außenlichtsensoren, Rauchmeldern und 7 elektrischen Rollläden mit Fluchtfunktion (Rollladensteuerung manuell, Alexa oder Siri)

Renovierung Kinderzimmer West / Gästezimmer Dachgeschoss

2018

Neuanlage Außenanlagen (Garten, 3 Terrassen & 2 Höfe)

Haus und Garagen verputzt und gestrichen,

Balkon neu gefliest und Geländer erneuert

Dachziegel neu beschichtet, Regenrinnen und Fallrohre erneuert

Einbruchssicherung für komplettes Haus nach Polizeibegehung und -empfehlung

Einbau 3 neuer Fenster (Heizungskeller UG, Vorratskeller UG & Garage hinter Carport)

Elektrisches Hörmann Sektional-Rolltor und neues Dach an Garage hinter Carport

Einbau elektrische Rollläden an 3 Dachflächenfenstern

Einbau von 7 elektrischen Rollläden

2010

Kinderzimmer Ost Dachgeschoss komplett renoviert

2009

Büro und Wohnzimmer EG renoviert

2002

Erneuerung Dachflächenfenster im Treppenhaus Dachgeschoss

2001

Ausbau Dachgeschoss mit 2 großen Kinderzimmern und einem großen Bad. Dämmung Dach und Innendämmung Giebelwände. Zusätzlich zu Weru Fenstern an Giebelseiten 3 große Dachschrägen-Fenster eingebaut

2000

Bad im UG erneuert und als Wellnessbereich designt, ausgestattet mit Waschtisch, Toilette und Dampfdusche, sowie Saunavorbereitung

Bau Carport und Holzveranda mit Süd-West-Ausrichtung (Veranda 2018 in Massivbauweise erneuert)

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie liegt in attraktiver Feldrandnähe von Usingen-Eschbach unweit des Usinger Wegs.

Die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und der Ortsteil Eschbach bietet mit Kindergarten, Grundschule, Spielplätzen und diversen Sport- und Vereinsmöglichkeiten eine besonders kinderfreundliche Infrastruktur. Die junge Nachbarschaft ist sehr familienfreundlich.

Sämtliche Infrastruktur, Gymnasium und das Zentrum von Usingen sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso Einkaufsmärkte, Bäcker und andere Ladengeschäfte. Für den täglichen Bedarf findet man im Stadtteil Eschbach direkt Vorort einen Handwerksbäcker und eine Metzgerei.

Usingen ist eine Kleinstadt im Hochtaunuskreis des Rhein-Main-Gebiets in Hessen mit sieben Stadtteilen und insgesamt ca. 14.000 Einwohnern. Der Wohn- und Schulstandort verfügt über sämtliche Infrastrukturmerkmale eines Mittelzentrums und war bis 1972 Kreisstadt. Usingen liegt 35 Kilometer nördlich von Frankfurt und 50 km von der Landeshauptstadt Wiesbaden.

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. Mit einem großen Baumarkt, diversen Supermärkten und Einzelhandelsgeschäften, zahlreichen Bäckern, Metzgern, Cafés, Restaurants, sowie dem Wochenmarkt am alten Marktplatz bietet Usingen eine reiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Im Stadtteil Eschbach befindet sich eine Grundschule und ein Kindergarten. In Usingen findet man alle weiterführenden Schulen von Haupt- und Realschule, Berufsschule, bis hin zum Gymnasium.

Der Taunus bietet einen hohen Freizeitwert mit vielen schönen Wander- und Ausflugsmöglichkeiten. Am nördlichen Ende von Eschbach steht eine Gruppe bis zu 12 Meter hoher Felsen aus Quarzgestein. An der Südwand gibt es gut gesicherte Touren mit Felshaken der Schwierigkeitsgrade I-VII.

Doch auch ein örtliches Hallenbad sowie der nah gelegene Hattsteinweiher, Tennisplätze und ein reges Vereinsleben sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. In wenigen Fahrtminuten erreicht man die überregionalen Attraktionen: Hessenpark, Lochmühle und die Saalburg.

Sollte es Ihnen dennoch an etwas fehlen, gelangen Sie mit der Taunusbahn perfekt in die Frankfurter City und sind optimal an das Rhein-Main-Gebiet angeschlossen. Der S-Bahnanschluss, der Usingen mit der Metropole Frankfurt am Main verbindet, ist bereits beschlossen und geplant. Die Autobahnen A3, A5 und A661 sind in ca. 15-20 Autominuten zu erreichen. Zum Zentrum von Frankfurt oder Flughafen sind es etwa 40 Minuten Fahrt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Südansicht frontal EG & UG



# Exposé - Galerie



Westansicht



Feldrand-Aussicht Westen



# Exposé - Galerie



Küchentür zur West-Terrasse



34qm große Süd-West-Terrasse



# Exposé - Galerie



Eingang & Carport vor Garage



28qm große Ost-Terrasse



# Exposé - Galerie



EG Wohn-Esszimmer



EG Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnküche mit Terrassentür



EG Wohnküche



# Exposé - Galerie



EG Büro/Kinderzimmer



EG Colani-Bad / Gäste WC



EG Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



DG Empore Treppenhaus

# Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer (West)



DG Kinderzimmer (West)



# Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer (Ost) Podest



DG Kinderzimmer (Ost) Podest



# Exposé - Galerie



DG Bad



DG Bad

# Exposé - Galerie



DG Bad



UG neues Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



UG neues Schlafzimmer



UG Ankleide ehem. Küche/Büro



# Exposé - Galerie



UG Ankleide ehem. Küche/Büro



UG altes Schlafzi. jetzt HWR

# Exposé - Galerie



UG altes Schlafzi. jetzt HWR



UG Flur mit Einbauschränken



# Exposé - Galerie



UG Flur mit Einbauschränken



UG Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



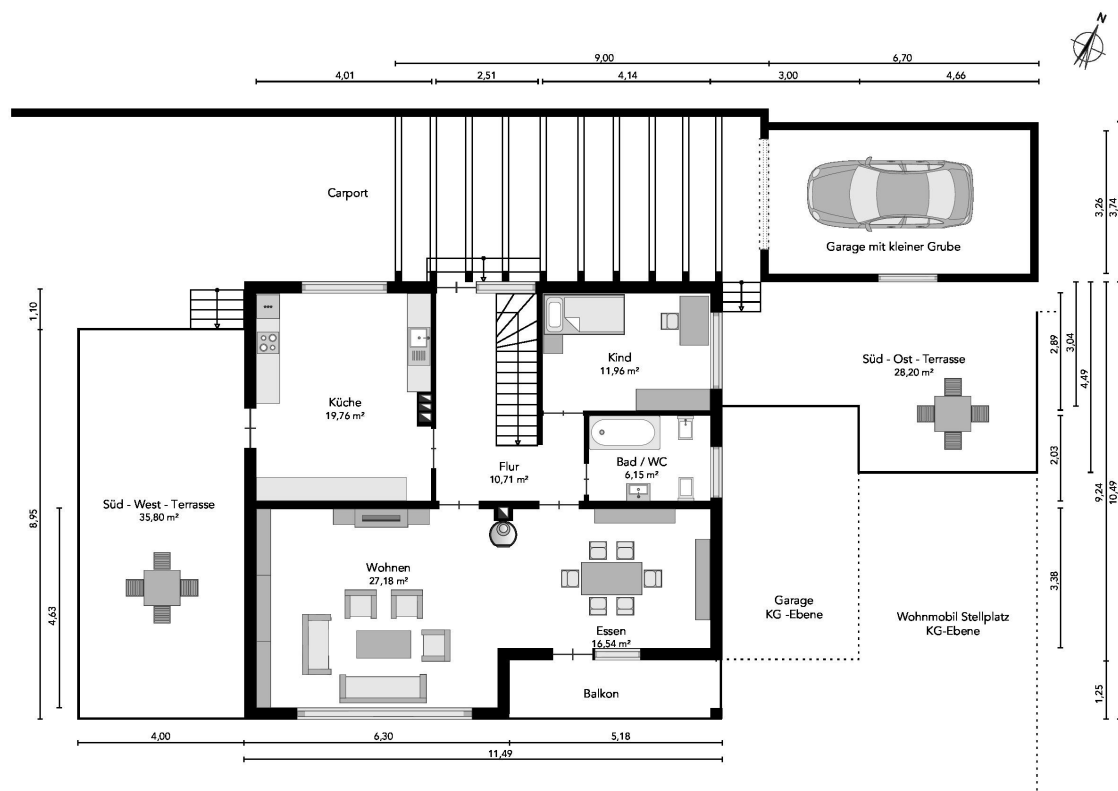
UG Bad & Wellness-Dampfdusche



UG Waschküche & Zugang Garage

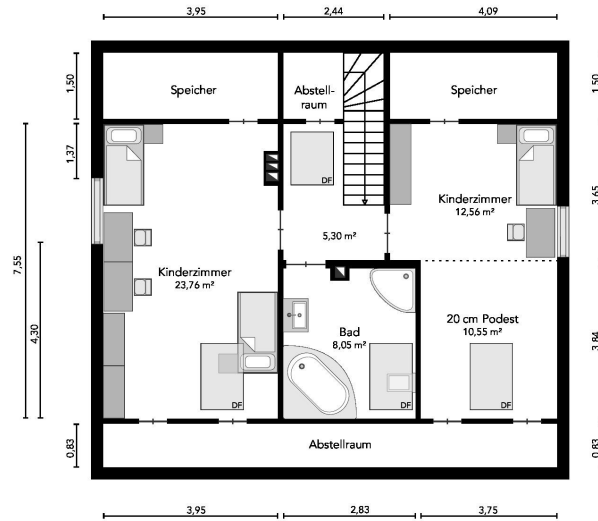


# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

