

# Exposé

## Einfamilienhaus in Usingen-Wernborn

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - ohne Makler



Objekt-Nr. OM-321637

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **650.000 €**

61250 Usingen-Wernborn  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	568,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	213,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das weiß verputzte Haus ist an drei Seiten umgeben von gepflegtem mit Naturbasaltsteinen angelegten Gartenbereichen und Zugang zur im Souterrain gelegenen Einliegerwohnung mit separatem PKW-Stellplatz und Zugangstüre.

Der Eingangsbereich des Hauses liegt unter dem Carport und der Zufahrt zur Garage. Weiterhin befindet sich ein zweiter PKW-Stellplatz in der mit roten Betonformsteinen gepflasterten Zufahrt. Schon beim Betreten des Hauses erkennt man im Tür- und Eingangsbereich das hochwertige Materialien verbaut wurden. Der Eintritt erfolgt in eine helle Garderobe die, wie das gesamte Erdgeschoß, mit Niedertemperaturfußboden-heizung, versehen ist. Das gesamte Erdgeschoß ist mit weißen Keramikfliesen versehen. Von der Garderobe aus gelangt man in das mit Villeroy & Boch Badmöbel ausgestattet Gäste-WC und in den Essbereich. Vom Essbereich aus gelangt man in die mit drei Fenstern versehene hochglanzlackierten Markeneinbauküche, welche mit Siemens Küchengeräten und mit hellen Natursteingranitarbeitsplatten ausgestattet ist. An die Küche angegliedert ist eine Vorratskammer.

Gegenüber der Essecke befindet sich das Treppenhaus, welches abwärts in das Untergeschoß und die durch eine Doppeltüre abgetrennte Einliegerwohnung und die Wirtschaftsräume führt oder aber über eine massive Holzterrasse nach oben in das Obergeschoß.

Der Essbereich ist räumlich durch einen einstufigen Absatz über die gesamte Raumbreite vom großzügigen Wohn—und Kaminbereich getrennt. Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich aus hat man über eine durchgehende nach Süden ausgerichtete bodentiefe Fensterfassade Blick und über zwei große Schiebetüren Zugang zum angelegten Garten und zur Garage.

Tritt man südlich aus dem Haus, gelangt man auf eine 26m<sup>2</sup> große mit hellen Rinn-Betonplatten ausgelegte Terrasse, die durch eine elektrischen Markenmarkise vor Sonne und Regen geschützt wird, hinaus in den nach Süden leicht ansteigenden Garten. Auf der Ostseite des Gartens befindet sich ein 15m<sup>2</sup> großen und aus 46mm starken Massivholzbrettern bestehendes Gartenhaus.

Über das Massivholztreppehaus gelangt man vom Erdgeschoss in das mit hellem Kirschholzlaminateboden ausgestattete Obergeschoß. Von dem zentralen großen Mittelraum, welcher zur Hälfte als Büro genutzt wird, gelangt man in die angrenzenden drei großen Schlafzimmer deren Wände zur Hausmitte hin eine Deckenhöhe von 3,5 m aufweisen und die mit Radiatoren beheizt werden. Das geräumige 16m<sup>2</sup> große und wand hoch mit hellgrauen Fliesen gekachelte fußbodenbeheizte Tageslichtbad mit Wannenbad, WC, Dusche und zwei großen Handwaschbecken schließt sich zur Nordseite hin an.

Durch das betonierte und mit weißen Bodenfliesen belegte Treppenhaus gelangt man in das Untergeschoß. Dort gelangt man über einen Hauswirtschaftsraum in den großen unter dem Carport und der Garage gelegenen Hobbykeller. Hauswirtschaftsraum und Hobbykeller sind mit Radiatoren beheizt. Von dort führt eine feuerhemmende Verbindungstüre in den Heizungskeller in dem der Heizungskessel, Warmwasserboiler und die drei a. 2000 ltr. Heizöltanks untergebracht sind.

Die im Untergeschoß des Hauses befindliche Einliegerwohnung besteht aus separater Eingangstüre, Diele, Tageslichtbad, Schlafzimmer, Küche / Ess- zimmer und Wohnraum, Abstellraum mit schalldichten Verbindungstüren zur Hauptwohnung, sowie einer nach Osten hin ausgerichtete eingewachsenen Terrasse. Bis auf das Schlafzimmer sind alle Räume mit hellen Fliesen ausgestattet. Das Bad ist wand hoch mit weißen Fliesen gefliest und mit Badmöbel der Marke Villeroy ausgestattet. Im Schlafzimmer ist Teppichware ausgelegt. Die Einliegerwohnung ist bis auf das Schlafzimmer mit Fußboden-heizung beheizt. Das Schlafzimmer und das Bad werden zusätzlich mit Radiatoren beheizt.

## Ausstattung

-Außenbereiche saniert und gestrichen 2020

-Alle Holzarbeiten Außen saniert , geschliffen und lasiert (2020)

-Pflegeteicher Garten Südausrichtung mit Wasserspiel (Springbrunnen)

und Zisterne (5.000 l)

- Terrasse Südausrichtung 26 m<sup>2</sup>, mit elektrischer Pergola-Markise 24m<sup>2</sup>
- Terrasse Ostseite 12m<sup>2</sup> der ELW , mit Springbrunnen und Zisterne (1.500 ltr. )
- Großer Wohn-/Essbereich ca. 40m<sup>2</sup>
- Küche mit voll ausgestatteter Markeneinbauküche Siemens, Granit (2007)
- Kostensparender ölgefeuerter Viessmann Brennwert Heizungskessel und 200 ltr. Edelstahlwarmwasserboiler (2015)
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne, Eckdusche, 2 Waschbecken, WC
- 1 Tageslicht Gästebad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- weiße Fliesen im Eingangsbereich, Wohnräumen, Treppenhaus, Bädern, WC im EG und in der ELW
- beigefarbene Fliesen in allen Nebenräumen und im Heizungskeller
- Laminatböden im 1. OG in den Schlafräumen und der Diele
- Fußbodenheizung im Erdgeschoß der Hauptwohnung und der ELW
- Buchevollholztreppe vom Erdgeschoß ins Obergeschoß
- Betontreppenhaus vom Erdgeschoß ins Untergeschoß / ELW; weiße Fliesen
- Bodentiefe doppelverglaste Isothermschiebetüren zum Garten
- Wärmedämmende 2-fach Isothermverglasung in allen Fenstern
- geräumiger Spitzboden über der Garage (Stehhöhe)
- HD-Kabelfernsehanschluß
- Digitale Telefonanlage
- Rollläden teilweise elektrisch und ferngesteuert programmierbar
- Rollläden zu den Terrassen und in der ELW aus Panzeraluminium
- Garage und 3 Stellplätze direkt am Haus

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Wer in dörflicher Umgebung in Naturnähe Ruhe und Erholung sucht, in einem besonderen Ambiente wohnen möchte und trotzdem den Anschluss an Frankfurt, Höchst, Giesen, Wiesbaden, Camberg oder Limburg sucht, kann hier seinen Traum verwirklichen. Urbanes Leben und Naturverbundenheit bilden eine Synthese für Lebensqualität.

Im ländlichen zu Usingen zugehörnden Vorort Wernborn, ca. 600 mtr. von der Bundesstraße B275 und 400 mtr. von der örtlichen Bushaltestelle gelegen, liegt das Haus in einer 30km/h verkehrsberuhigten, aufsteigenden Straße.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Haus / Terrasse Südseite



Haus Nord-Westseite

# Exposé - Galerie



Garten / Gartenhaus Südseite



Garten / Terrasse / Südseite

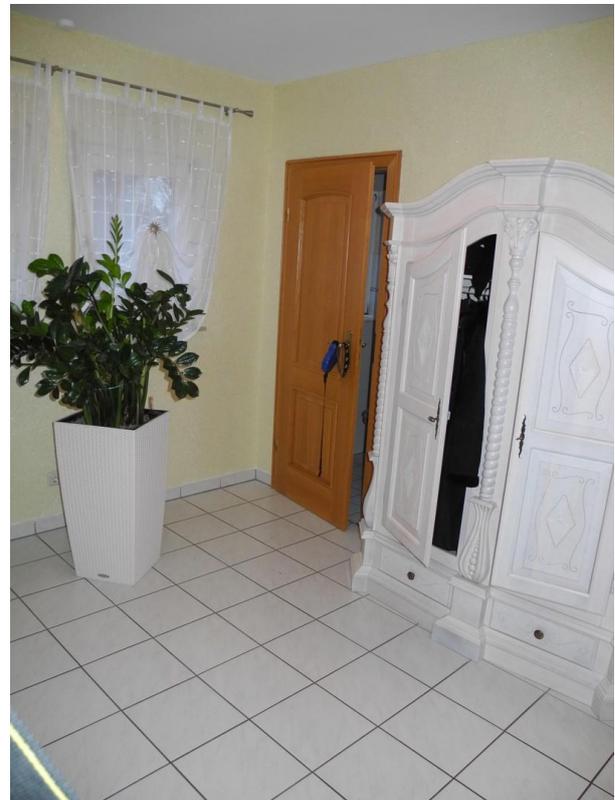
# Exposé - Galerie



Garten / Südseite



Diele Süd-Ostseite



Diele Nord-Ostseite

# Exposé - Galerie



Gäste-WC Nord-Ostseite



Treppenhaus Westseite

# Exposé - Galerie



Esszimmer Ostseite



Wohnzimmer Süd-Ostseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Kamin Westseite



Küche Nord-Ostseite

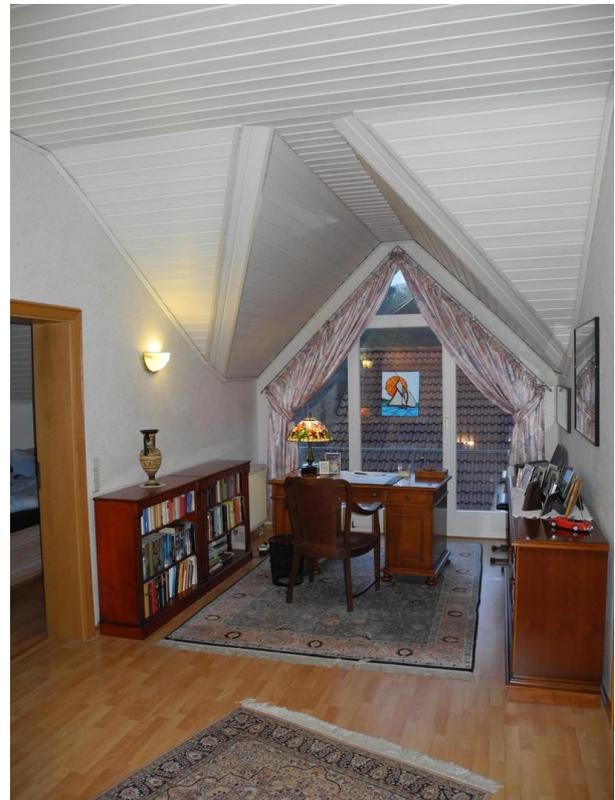
# Exposé - Galerie



Küche Nord-Westseite



Diele / Treppenhaus



Arbeitszimmer Fenster Ostseite

# Exposé - Galerie



Diele Zugang zu Kind I + II



Diele Zugang Schlafzimmer+Bad

# Exposé - Galerie



Kind I Süd-Westseite



Kind I Süd-Ostseite

# Exposé - Galerie



Kind I Nord-Ostseite



Kind II Süd-Ostseite

# Exposé - Galerie



Kind II Süd-Westseite



Schlafzimmer Süd-Westseite

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Nord-Ostseite



Bad Süd-Westseite

# Exposé - Galerie



Bad Süd-Ostseite



Bad Nord-Ostseite

# Exposé - Galerie



Bad Nord-Westseite



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Hobbykeller



# Exposé - Galerie



ELW Diele Nordseite



ELW Diele Südseite

# Exposé - Galerie



ELW Bad Nord-Westseite



ELW Bad Süd-Westseite

# Exposé - Galerie



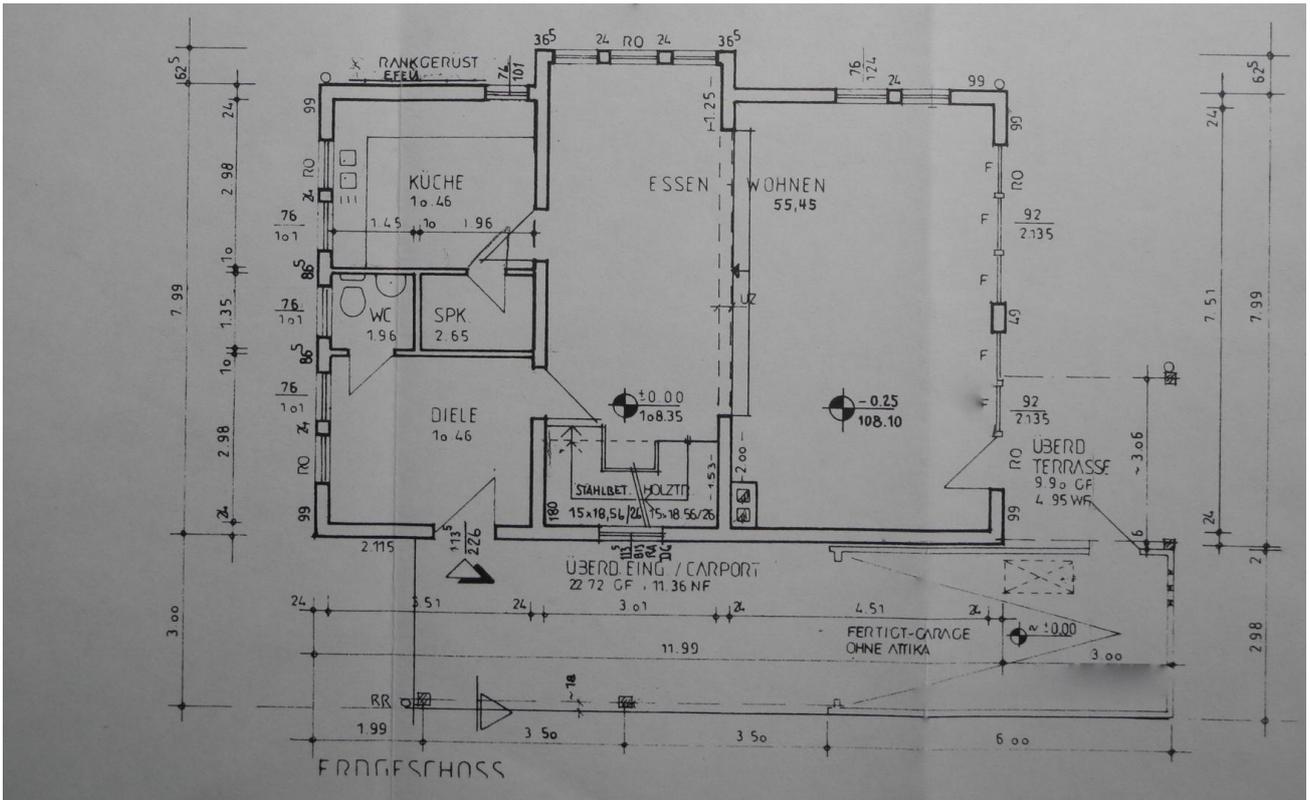
ELW Küche / Esszimmer Ostseite



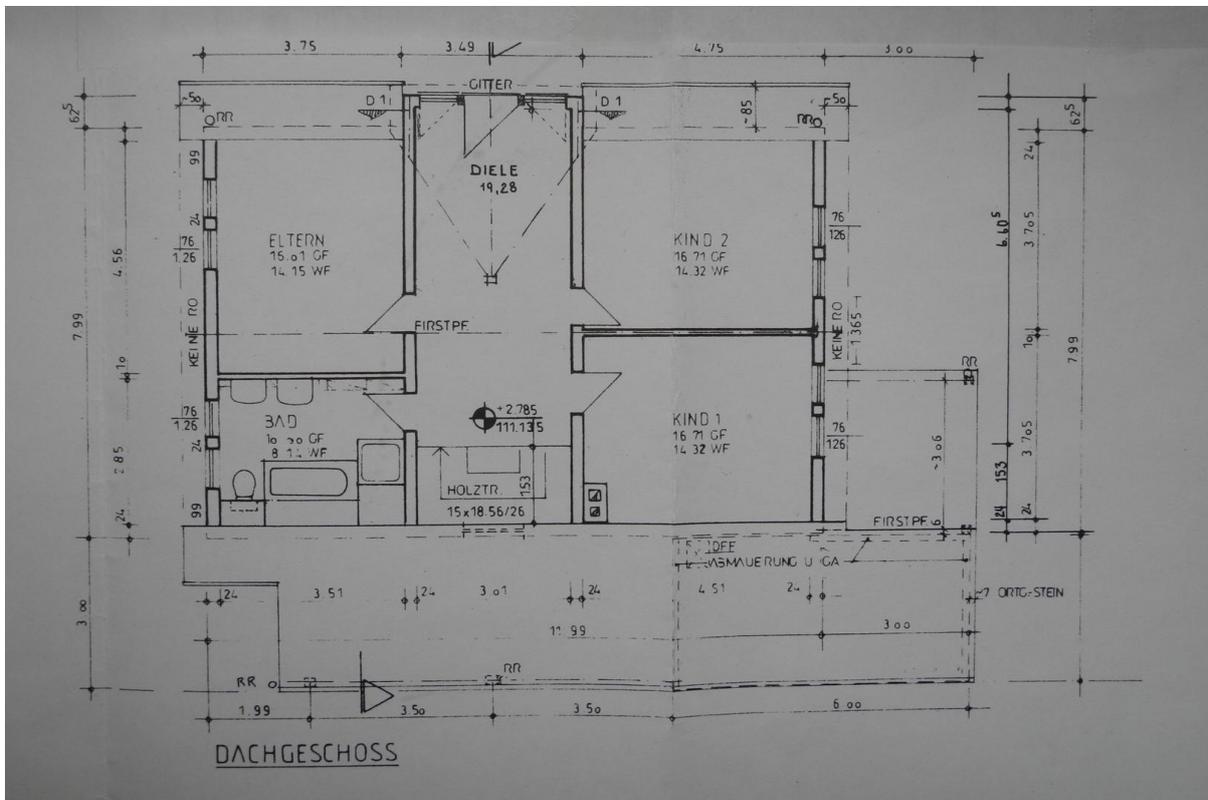
ELW Wohnzimmer Südseite



# Exposé - Grundrisse

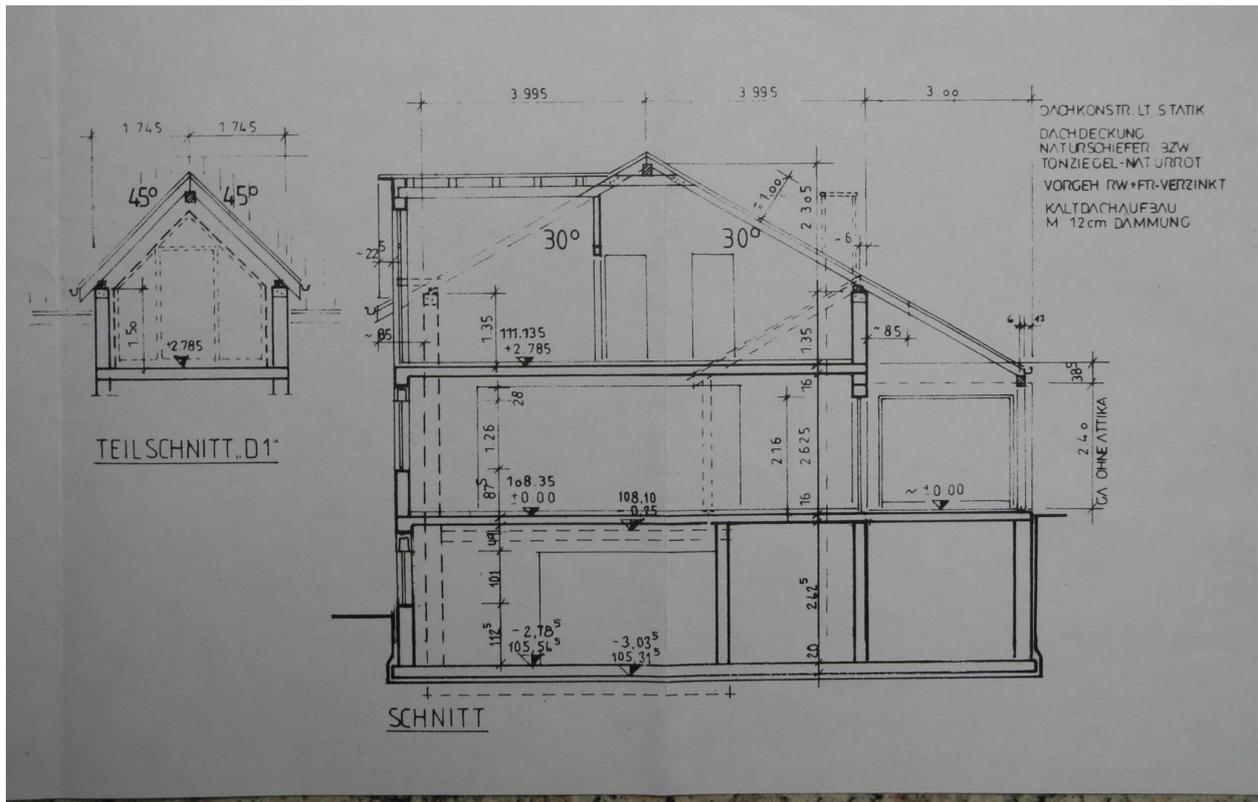


Erdgeschoss

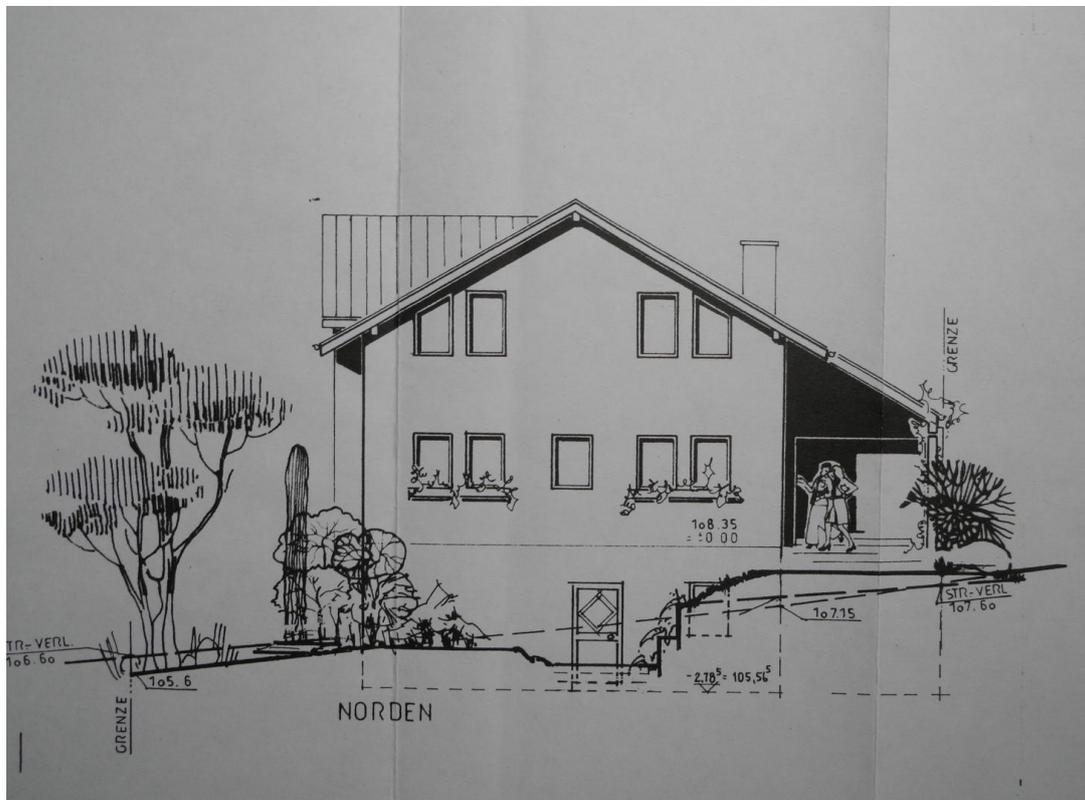


1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Querschnitt

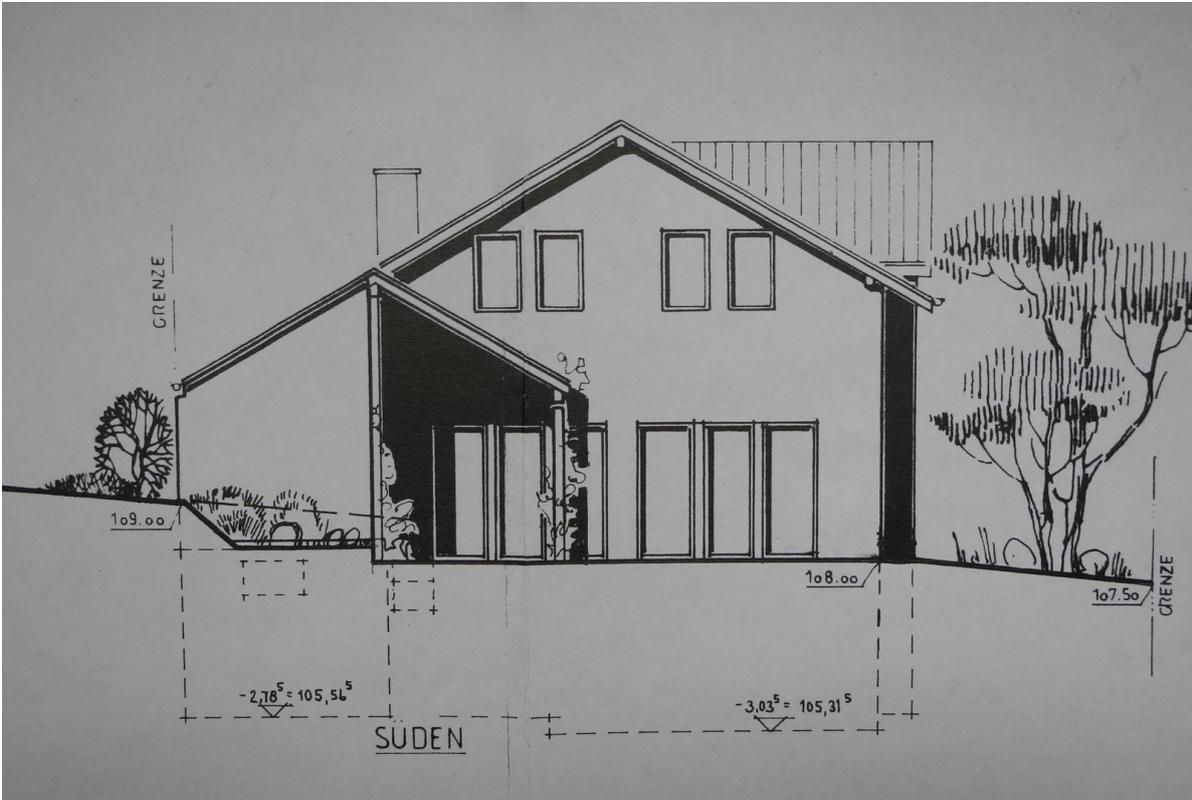


Nordseite

# Exposé - Grundrisse

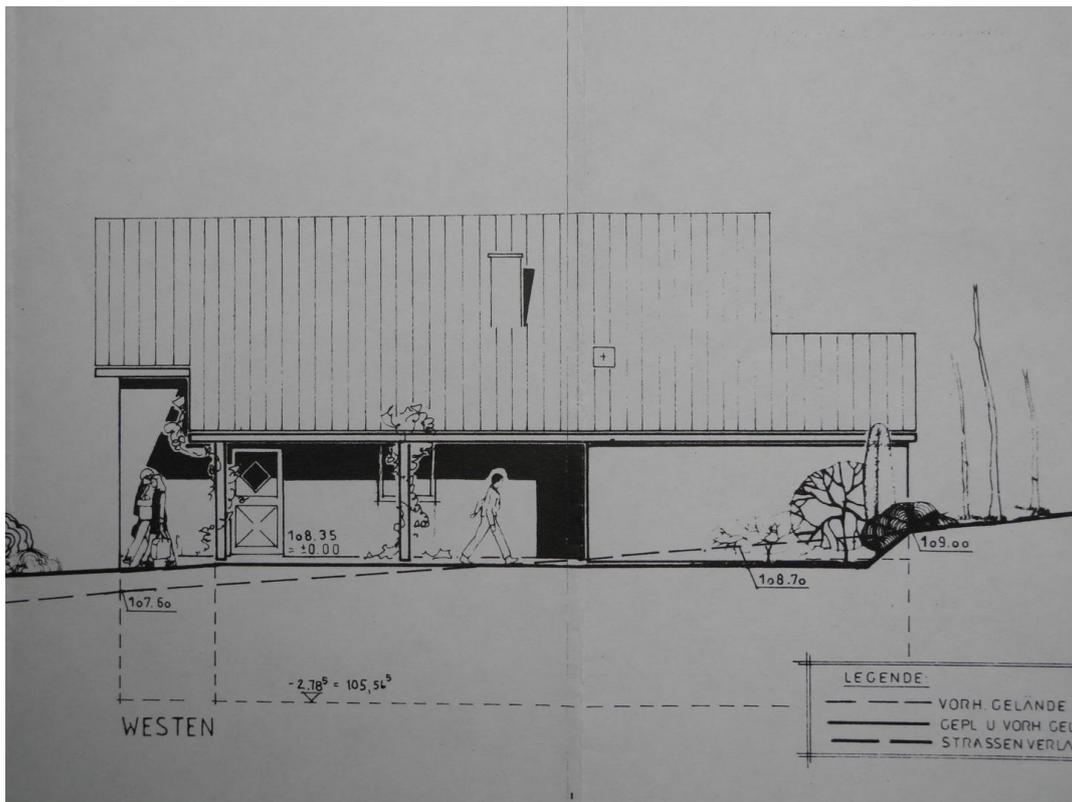


Ostseite



Südseite

# Exposé - Grundrisse



Westseite