Usingen – Kransberg

Neuwertiges A+-Haus: Exklusive EBK, PV-Anlage, Kamin, Smart Home, Garage & Stellplätze!

Property ID: 25141010b

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 167 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 909 m^2

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

At a glance

Property ID	25141010b
Living Space	ca. 167 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2020
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Like new
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 29 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	27.01.2031
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	7.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

The property

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

The property

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

The property

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

The property

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

The property

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

The property

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

The property

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

The property

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

The property

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

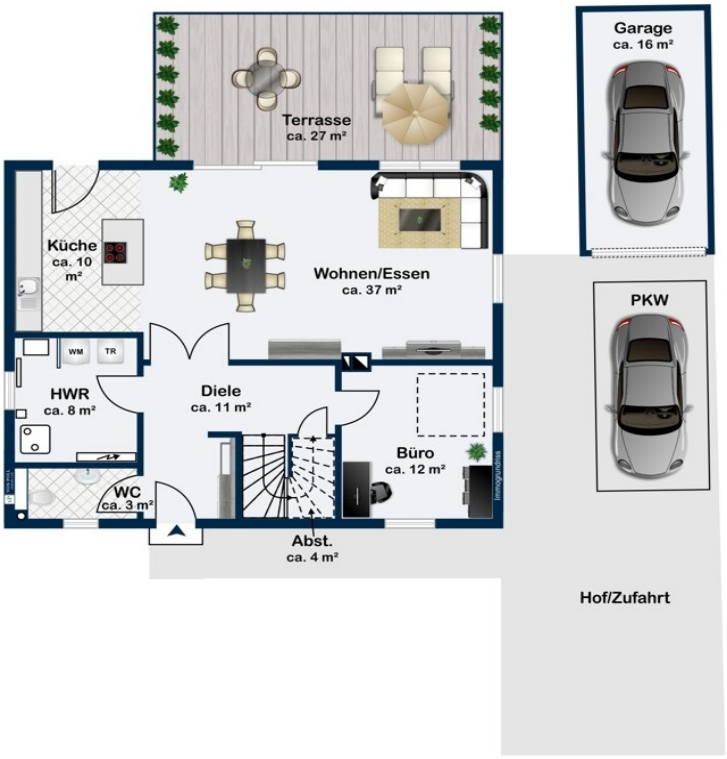
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

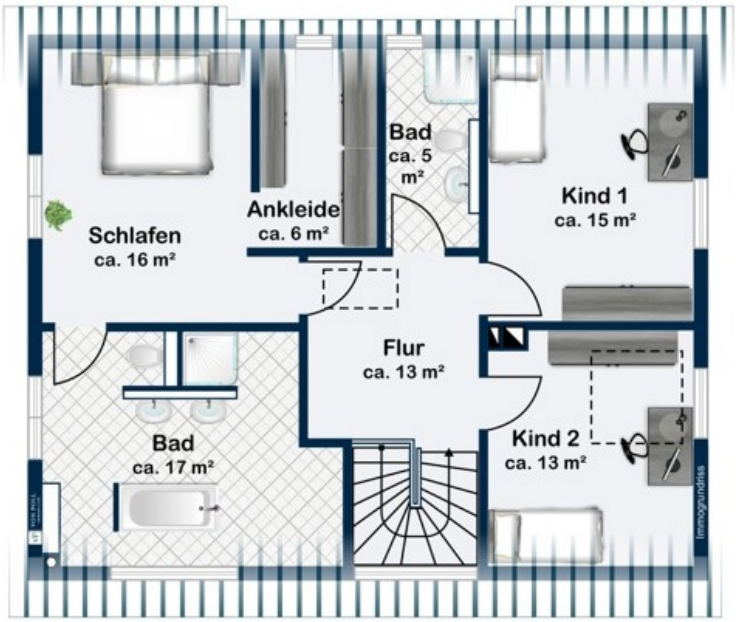
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

A first impression

Willkommen in diesem beeindruckenden Einfamilienhaus, das mit seinem neuwertigen Zustand und einer hochwertigen Ausstattung überzeugt. Mit einem herausragenden Energiestandard der Klasse A+ bietet diese Immobilie höchste Energieeffizienz und modernen Wohnkomfort. Hier trifft luxuriöses Wohnen auf die Schönheit der Natur: Der große Garten lädt zum Entspannen ein und eröffnet einen malerischen Blick ins Grüne, während die ruhige Umgebung eine Oase der Erholung schafft. Im Inneren wartet eine exklusive Nolte-Einbauküche, die mit durchdachten Details überzeugt. Die eleganten Badezimmer – zwei Tageslichtbäder und ein Gäste-WC – sind harmonisch gestaltet und sorgen für erstklassigen Wohnkomfort. Edle Bodenbeläge und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen eine Atmosphäre, die modernes Design und Funktionalität vereint. Ein Highlight ist der Masterbereich: mit Ankleide, einem großzügigen Bad mit freistehender Badewanne und bodentiefer Dusche – zudem vorbereitet für den Einbau einer Infrarotkabine. Das Haus bietet zudem eine durchdachte Architektur mit vielen Möglichkeiten, darunter auch die Option zur Integration eines Aufzugs – perfekt für alle Lebensphasen. Die großzügigen Zimmer bieten viel Platz für Familien und individuelle Entfaltung. Technisch auf dem neuesten Stand: Photovoltaikanlage, Solar-Batteriespeicher und Smart-Meter sorgen für nachhaltige Energieversorgung. Die Doppel-Wärmepumpe garantiert ein angenehmes Raumklima, egal ob Heizen oder Kühlen, und sorgt für frische Luft in allen Räumen. Bodentiefe Fenster eröffnen den Blick auf den liebevoll angelegten Außenbereich mit Natursteinmauer, weitläufiger Rasenfläche und großer Terrasse mit stimmungsvoller Beleuchtung – dank der Überdachung das ganze Jahr nutzbar. Trotz der idyllischen Lage in Usingen-Kransberg ist die Anbindung hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell mit dem Auto erreichbar. Dieses Haus ist die perfekte Wahl für Paare oder Familien, die ein energieeffizientes, stilvolles Zuhause suchen. Bezugsbereit nach Vereinbarung – sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin für dieses außergewöhnliche Angebot!

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

Details of amenities

- KFW 40+ Haus in Fertigbauweise
- Doppel-Wärmepumpe für Heizen, Lüften, Kühlen, Luftreinigung, Warmwasser inkl. Wohnraum-/Be sowie Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und Pollenfilter
- Vorrichtung für Entkalkungsanlage
- aktiver Glasfaseranschluss
- 3-fach verglaste Kunststoffenster
- Photovoltaikanlage mit ca. 5,77 kWp, Solar Batteriespeicher und Smart-Meter
- Smart Home Basis Paket zur Steuerung von Rollläden und Beleuchtung
- hochwertige Bad Armaturen
- Einbauküche Nolte
- Masterbad mit freistehender Badewanne und bodentiefer Dusche
- Installation eines Aufzugs möglich durch einen Wechsel in der Bürodecke
- Kamin, Außenanlagen mit Natursteinmauer und L-Steinen, Schreinerarbeiten wie Einbauschrank und Garderobe in 2021
- Terrassenüberdachung mit Beleuchtung in 2022
- Außenanlage, Pflasterung in 2023
- Treppenabgang zum Garten 2025 fertiggestellt
- große Terrasse
- Garage mit elektrischem Tor

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

All about the location

Usingen befindet sich inmitten der wunderschönen Natur des Hochtaunus. Die Region wird zu allen Jahreszeiten insbesondere von den Frankfurter Bürgern auf der Suche nach Erholung und Ruhe frequentiert. SIE haben hingegen die Möglichkeit, hier zu leben. Usingen besteht aus den Stadtteilen Usingen (Zentrum), Eschbach, Kransberg, Merzhausen, Michelbach, Wernborn und Wilhelmsdorf und verfügt, wie auch die benachbarten Gemeinden Wehrheim und Neu-Anspach, über eine gute Infrastruktur. Es gibt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie ein Krankenhaus. Der hochmoderne Neubau der Hochtaunus-Kliniken an der Weilburger Straße, sämtliche Schulformen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. In Verbindung mit der Nähe zu Bad Homburg und Frankfurt am Main bieten sich hervorragende Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Für Sportler und Naturliebhaber ist Usingen ebenso das ideale Domizil wie für gestresste Manager, die am Wochenende die Ruhe genießen möchten. Die Lage dieser Immobilie zeichnet sich insbesondere durch die direkte Nähe zur Natur und die gepflegte Nachbarschaft aus. Usingen verfügt über eine Bahnverbindung (Taunusbahn) nach Friedrichsdorf (ca. 23 Min.), Bad Homburg (ca. 28 Minuten) und Frankfurt (ca. 47 Minuten). Die etwa 30km entfernte Frankfurter Innenstadt erreichen Sie über die A5 oder A661 in nur einer halben Stunde Fahrtzeit. In etwa 25 Fahrminuten erreicht man zudem Bad Camberg mit der Auffahrt zur A3.

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 7.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25141010b - 61250 Usingen – Kransberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com