



Immobilienexposé
**XXX RESERVIERT XXX Familienglück mit
großzügigem Raumangebot**


Objekt-Nr.:
10113




Haus zum Kauf

XXX RESERVIERT XXX Familienglück mit großzügigem Raumangebot

Kaufpreis
450.000 €

 290 m²
Wohnfläche (ca.)

 10
Zimmer

 595 m²
Grundstück (ca.)

 1981
Baujahr

 3
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	450.000 €
Käuferprovision	5.95 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	10113	
Stellflächen	Stellplätze	1
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	290 m ²
	Zimmer	10
	Nutzfläche (ca.)	188 m ²
	Grundstück (ca.)	595 m ²
Räume und Flure	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl Balkone	2
	Anzahl Terrassen	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1981
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Boden	Stein
	Kamin	✓
	Rolladen	✓
	Wintergarten	✓
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

In wunderschöner Feldrandlage mit herrlicher Aussicht steht dieses großzügige, massiv gebaute Haus auf einem eingewachsenen Grundstück mit vielfältiger Bepflanzung - Zierpflanzen, Obststräucher und -bäume. Die Immobilie kann sowohl als Einfamilienhaus (Wohnen und Arbeiten, Au pair, größere Kinder) oder als Zweifamilienhaus genutzt werden. Die Grundrisse weichen von der üblichen Norm ab. Sie erlauben eine multifunktionale Nutzung. Ein Treppenhaus erschließt die vier Ebenen zwischen Kellergeschoss und Dachgeschoss und eine zweite Treppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss. 1987 wurde ein großzügiger, heller Wintergarten erstellt, der den Wohnraum ergänzt und eine besondere Atmosphäre zu jeder Jahreszeit bietet. Im Obergeschoss wurde der Wohnraum erweitert und ein Balkon angebaut. 2003 wurde das Dach angehoben, Gauben eingebaut und giebelhoch ausgebaut, mit Aufdachdämmung versehen und neu eingedeckt.

Das gesamte Haus wurde mit Wärmedämm-Verputz und neuem Anstrich versehen. 2018 wurde eine neue Öl-Brennwert-Heizung installiert. Das Erdgeschoss und Obergeschoss ist komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Aufteilung:

EG: Eingangsbereich, Flur, großzügiges Wohnen/Essen, Wintergarten, Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, Küche, Gäste- oder Arbeitszimmer, Gäste-WC, Wendeltreppe ins OG

OG: Flur, kleines Zimmer, Abstellraum, vier Zimmer, zwei Bäder, zwei Balkone

DG: separate WE, Flur, großes Studio mit Küchenzeile, Schlafzimmer, Bad

KG: sechs Kellerräume, Heizungskeller mit neuer Viessmann Brennwert-Therme, Öltankraum mit 4 x 2.000 Liter

Garage mit Platz für zwei Autos hintereinander und Grube, vom Keller aus begehbar.

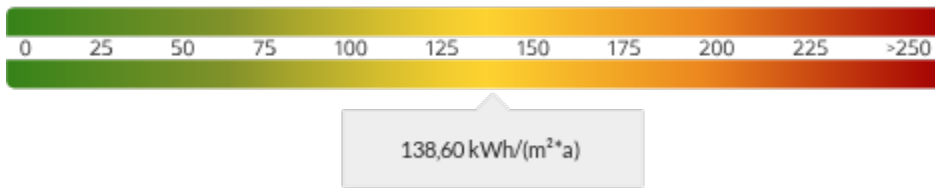
Lage

Eschbach ist nur 2 km von Usingen entfernt. Es ist ein idyllischer Stadtteil, mit Grundschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt usw. Es führt ein Fuß- und Radweg nach Usingen. Per Bus sind die weiterführenden Schulen in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstiges

Die Käuferprovision beträgt 5,95 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages zu zahlen. Alle gemachten Angaben beruhen auf Auskunft des Eigentümers. Haftung unsererseits wird nicht übernommen.

Energiebedarfsausweis



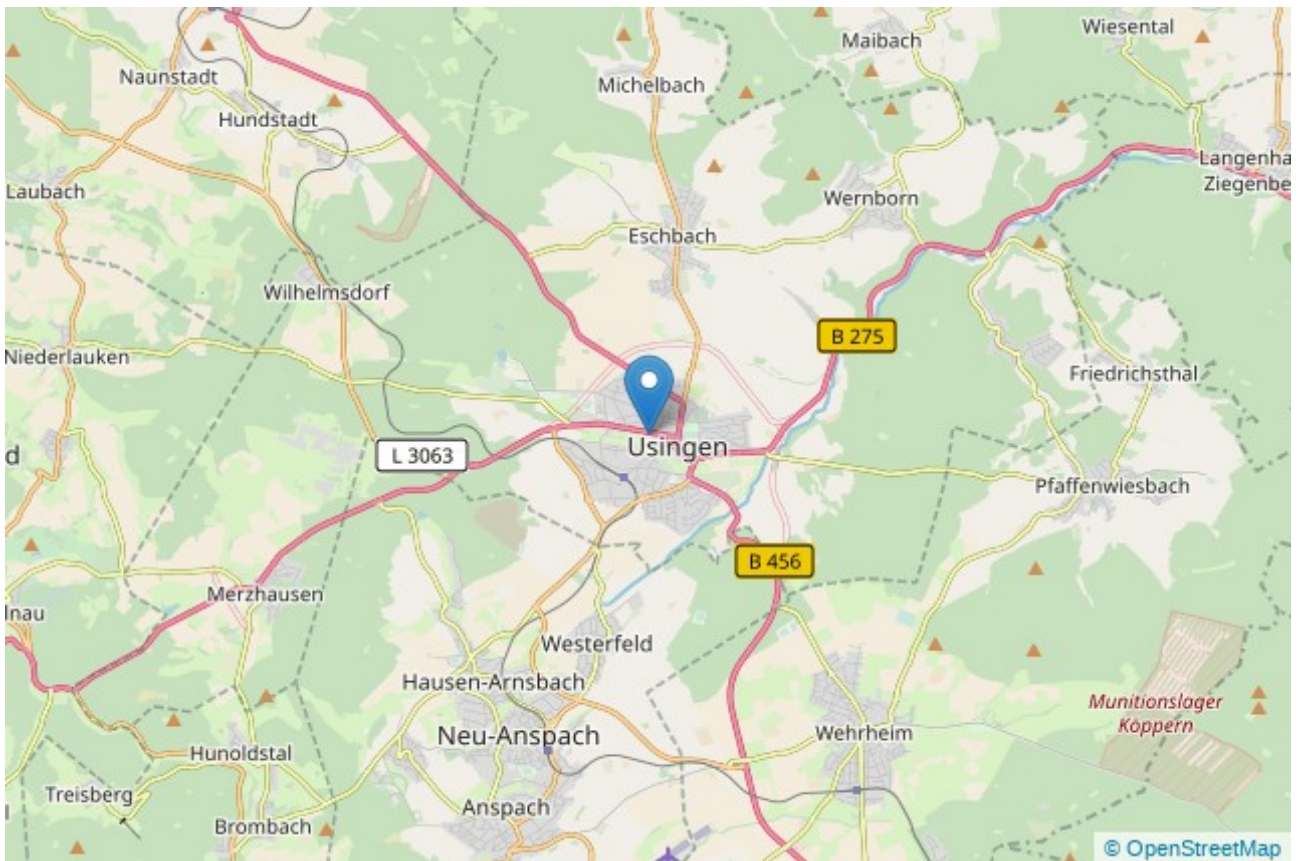
Endenergiebedarf	138,60 kWh/(m ² *a)
Hauptenergieträger	oel
Heizungsart	zentral, fussboden
Baujahr (Energieausweis)	2018
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	09.08.2029

Ihr Ansprechpartner

Name	Luzie Baatz
Telefon	06081-16016
Ort	61250 Usingen
E-Mail	info@immobilien-baatz.de
Homepage	https://www.immobilien-baatz.de

Lage und Umgebung

61250 Usingen - Eschbach





Wintergarten



Garten



Aussicht



Gartenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Schlafzimmer mit Balkon



Zimmer OG



Dachstudio



Dachstudio mit Küchenzeile



Zimmer DG



Bad DG



Bad mit Whirlpool OG



!Achtung Hausverkäufer!

Sie möchten sich räumlich verändern, sich verkleinern und/oder Ihr Haus zum
Höchstpreis verkaufen?

**Vertrauen auch Sie auf unsere Diskretion und 45-jährige Erfahrung
in der erfolgreichen Immobilienvermittlung im Hochtaunus
und nutzen Sie unsere kostenfreien Dienste:**

- **Fachmännische Beratung**
- **Kostenlose, unverbindliche Bewertung Ihrer Immobilie**
- **Persönliche Betreuung und umfangreicher Kundenservice auch über den
Notartermin hinaus**

Telefon: 06081-16016 oder www.immobilien-baatz.de

