

# Exposé

## Maisonette in Usingen

### PROVISIONSFREIE 5 Zimmer ETW in Usingen / Wernborn



Objekt-Nr. OM-317302

#### Maisonette

Verkauf: **276.000 €**

Ansprechpartner:  
S. Friedrich

61250 Usingen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	132,00 m²	Etage	1. OG
Nutzfläche	150,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

5 Zimmer ETW mit eigenem Garten, sowie Gartenhütte, Haustiere erlaubt. Die Wohnung kann mit etwas handwerklichen Geschick auch in zwei separate Wohnungen umgebaut werden.

Das Haus wurde 1976 erbaut.

Die Wohnung wurde 1990 ausgebaut und 2011 aufgestockt und mit 56 qm in energieeffizienter Bauweise erweitert.

Energieeffizienzklasse: B

## Ausstattung

Ein Balkon mit Ausblick ins Grüne wurde ergänzt.

2016 wurde ein Dachfenster erneuert und mit einer solarbetriebenen Jalousie ausgestattet.

Die Heizungsanlage wurde 2020 erneuert. Die Einbauküche wurde 2022 mit einem Induktionsfeld erneuert.

Die Wohnungseingangstür wurde ebenfalls 2022 durch eine gedämmte, isolierte ersetzt.

2023 bekam die Wohnung einen Glasfaser-Anschluss, für Home-Office ideal.

Zu der Wohnung gehört eine Garage und zwei Stellplätze, sowie ein anliegender Garten mit Gartenhütte

der Sondereigentum ist.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zu Verfügung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die ETW befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich und doch sehr zentral im Ortsteil Wernborn.

Entfernungen:

Bushaltestelle - 350 m

Metzgerei - 400 m

Kindergarten - 600 m

Grundschule - 3 km

weiterführende Schulen - 5 km

Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten sind auch in fünf Kilometern zu erreichen.

Frankfurt erreicht man mit dem Pkw in nur 35 Minuten, ansonsten fahren Züge ab Usingen und bald wohl auch die Straßenbahn S5.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Garten mit Hütte



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Dusche



# Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



# Exposé - Galerie



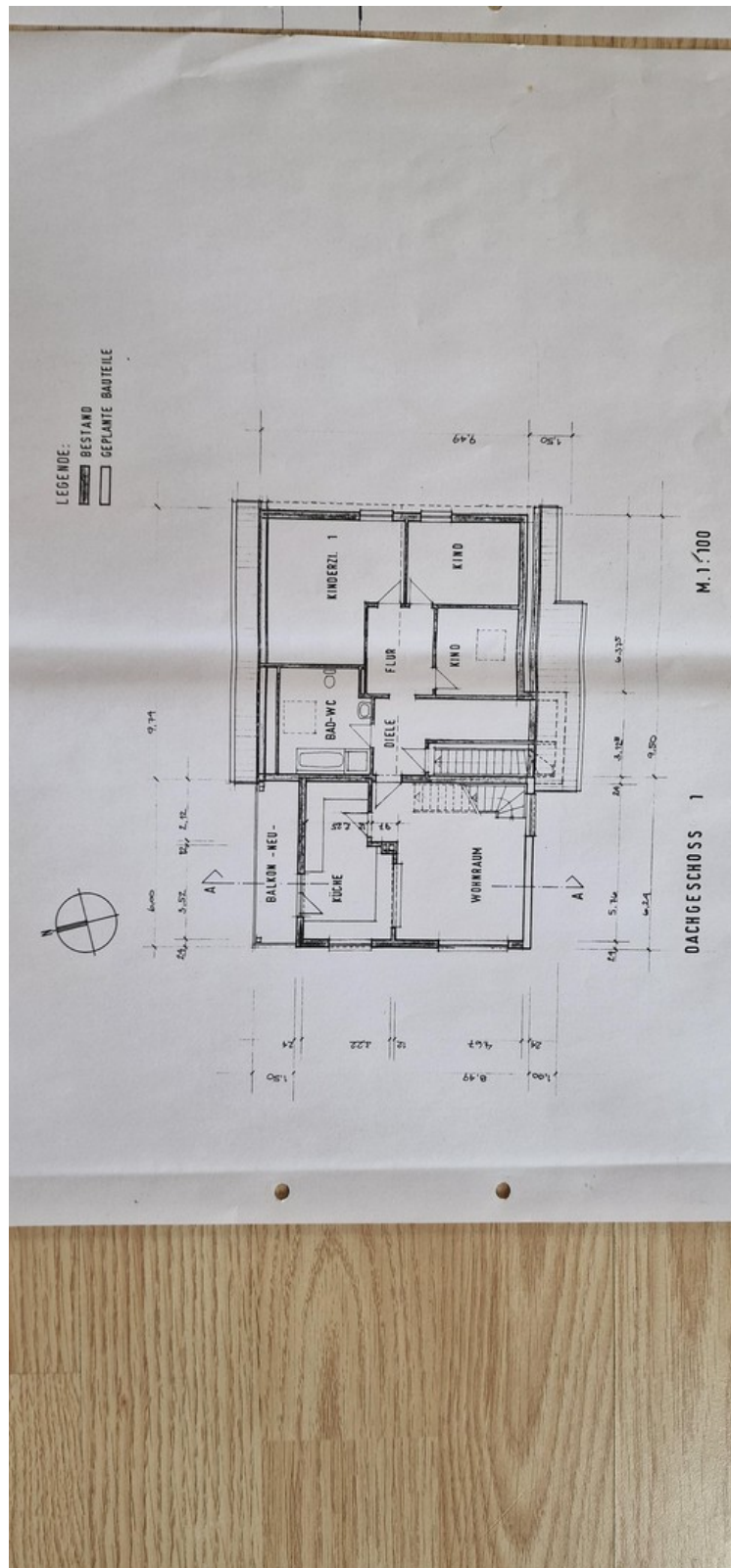
Bad mit Wanne



Bad mit Wanne



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

