

Exposé

Zweifamilienhaus in Usingen Kransberg

Idyllisches 1-2 Familienhaus mit großem Garten, Halle & Potenzial in Usingen Kransberg



Objekt-Nr. OM-376598

Zweifamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Rebhan

61250 Usingen Kransberg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.195,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	155,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	75,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exposé – Idyllisches, freistehendes 1-2 Familienhaus mit großem Garten, Halle & Potenzial in Usingen Kransberg

Lage:

Das Haus liegt idyllisch im historischen Ort Kransberg im Hochtaunuskreis, bekannt für sein Schloss, die malerische Hügellandschaft und die lebendige Dorfgemeinschaft. Das Anwesen befindet sich auf dem Kurberg, einer erhöhten und besonders ruhigen Lage mit herrlichem Blick ins Grüne.

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Zweifamilienhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 155 m², verteilt auf zwei separate Wohnungen – jede mit eigener Terrasse und Garten. Mit einer kleinen Baumaßnahme (Treppe) lassen sich die beiden Einheiten problemlos verbinden, sodass ein großzügiges Einfamilienhaus entsteht.

☆☆ Ausstattung:

- Eingezäunte Grundstücksfläche: 1.195 m²
- 2 Wohnungen (jeweils mit Terrasse und Garten)
- 2 Garagen, die sich in einem ehemaligen Bunker befinden + Carport
- Halle von ca. 40m² auf den Garagendächern bzw. Bunker (ideal als Werkstatt, Atelier, Partyraum, Hobbyraum, Lagerfläche etc.)
- Großzügiger Garten mit altem Baumbestand – fast wie ein eigener kleiner Wald mit natürlicher Beschattung
- Gemütliche Grillstelle für gesellige Abende
- Ruhige Lage mit viel Privatsphäre und Naturanschluss

Nutzungsmöglichkeiten:

- Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten möglich
- Platz für Hobby, Lager oder kreative Nutzung in der Halle

Interesse?

Dieses Haus vereint Ruhe, Natur, Flexibilität und Charme – perfekt für alle, die mehr Raum für ihre Lebensentwürfe suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

☆☆ Ausstattung im Detail

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine idyllische Lage, sondern auch durch eine durchdachte Ausstattung, die Komfort und Funktionalität vereint.

Wohnflächen & Raumaufteilung

- Obergeschoss (aktuell leerstehend):
- ca. 90 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer

- Küche
- Tageslicht Bad mit Wanne
- Tageslicht WC
- Diele
- eigene Terrasse und Garten
- Erdgeschoss (aktuell vermietet):
- Mieteinnahmen von 510,-€ (kalt) pro Monat
- ca. 65 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Küche
- Tageslicht Bad mit Dusche (erneuert in 2023)
- Tageslicht WC
- eigene Terrasse und Garten
- Technik & Modernisierungen
- Ölheizung: Erneuert im Jahr 2023 – effizient & zuverlässig
- Elektro: Teilerneuerung im Jahr 2022 - Unterverteilung, etc.
- Dämmung: Bodendämmung Dachgeschoss ca. im Jahr 2018
- Windfang im Eingangsbereich – zusätzlicher Schutz und Stauraum
- Außenbereiche & Nebengebäude
- 2 Garagen (im ehemaligen Bunker)
- 1 Carport
- Halle auf den Garagendächern (Bunker) – perfekt für Hobby, Werkstatt, Lager, etc.
- Garten mit altem Baumbestand – natürlich abgeschirmt und grün wie ein kleiner Wald
- Grillstelle – ideal für gemütliche Abende im Freien

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Kurze Lagebeschreibung – Wohnen auf dem Kurberg in Kransberg

Das Haus liegt auf dem sonnigen Kurberg im historischen Ort Usingen Kransberg, einem idyllischen Ort mit Fachwerkhäusern und dem beeindruckenden Schloss Kransberg. Umgeben von Hügeln und Wäldern genießen Sie hier absolute Ruhe, frische Luft und einen wunderbaren Blick ins Wiesbachtal.

Die Umgebung bietet direkte Anbindung an Wanderwege, Naturflächen und ist dennoch nah an Usingen und Wehrheim mit guter Infrastruktur (Krankenhaus, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Einkaufszentren, Bahnanschluss, Restaurants, Schwimmbad etc.). Die Lage überzeugt durch ihren landschaftlichen Charme, historische Atmosphäre und einen hohen Erholungswert – ein wahrer Rückzugsort mit Anbindung ans Leben.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	266,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Außen



Garten

Exposé - Galerie



Rückansicht OG



Garten, Halle, Garagen

Exposé - Galerie



Halle, Garten



Garagen, Carport, Halle

Exposé - Galerie



Halle



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG



Eingang OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche + Speisekammer OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Dachboden

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

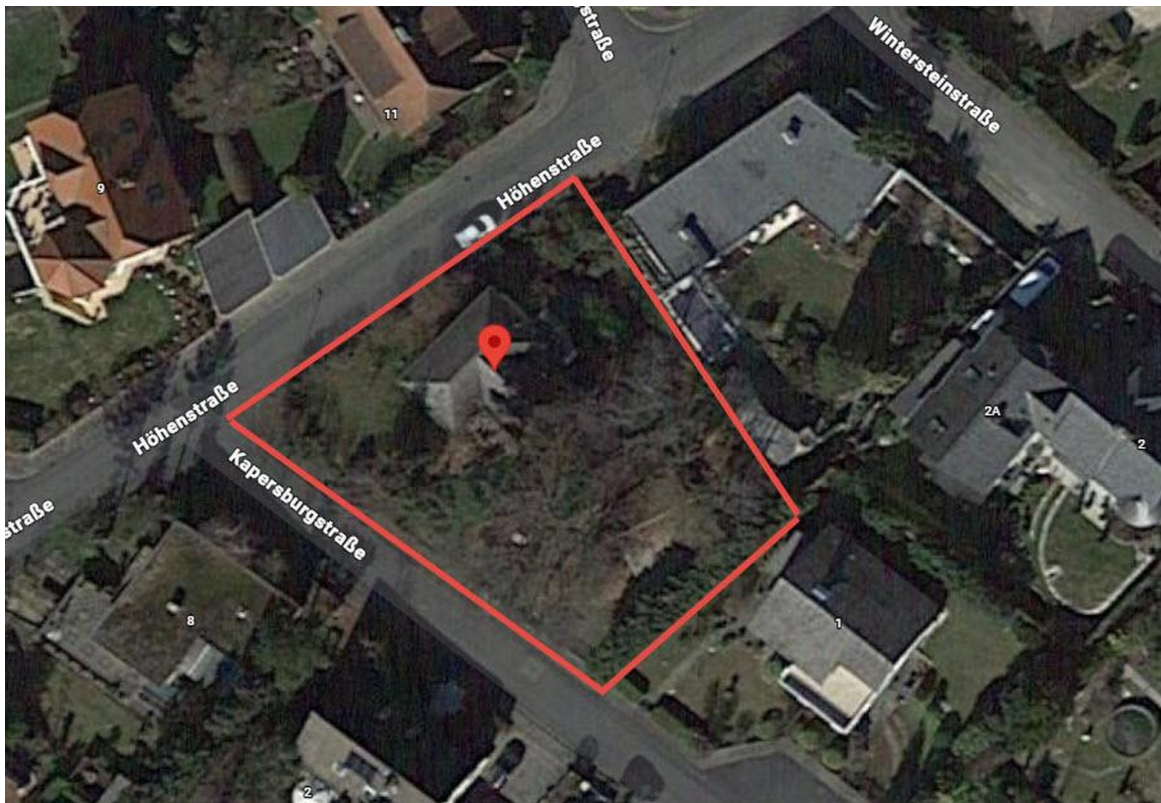


Terrasse OG

Exposé - Galerie



Halle



Kartenansicht Grundstück

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss EG

