

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Usingen

### Exklusive 3-Zimmer Erdgeschosswohnung (141m<sup>2</sup>) mit Garten u. großer Terrasse in Usingen



Objekt-Nr. OM-421196

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.880 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Wiborny

61250 Usingen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2013
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Nebenkosten	128 €
Heizkosten	100 €
Summe Nebenkosten	228 €

Mietsicherheit	5.640 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.02.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	3
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde im Jahr 2013 nach neuesten energetischen Vorgaben erbaut und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Sie bietet eine gehobene Ausstattung mit bodentiefen Fenstern und eine barrierefreie Zugänglichkeit, was sie besonders attraktiv macht. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer, eine separate Gästetoilette, und eine hochwertige Einbauküche.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur großen Terasse die zum Entspannen einlädt und einem explizit für die EG-Wohnung nutzbaren Garten.

Im Kellergeschoß befinden sich die Stellplätze für Waschmaschine und Trockner. Die Beheizung erfolgt über eine sehr sparsame und leise Luftwärme-Pumpe (Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz" des Gebäudes liegt bei erstaunlichen 47,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) Das Gebäude fällt damit in die Klasse A (wie ein KfW-Effizienzhaus 55).

Es steht eine Internet-Glasfaserleitung mit einer Geschwindigkeit von bis zu 1000 MBit/s zur Verfügung. Eine Wallbox für die EG-Wohnung ist direkt am Haus für max. 3 Parkplätze vorhanden die ausschließlich für die EG-Wohnung zur Verfügung stehen.

Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum auch für Fahrräder. Ein im Boden eingelassenes großes Trampolin ist im Garten vorhanden. Weitere separate Fahrradständer können im Zugang am Haus genutzt werden.

Die Verfügbarkeit der Wohnung ist ab dem 1. Feb. 2026 gegeben. Haustiere sind nach Absprache erlaubt.

## Ausstattung

Kaminanschluß vorhanden, Hochwertige Fliesen, Teppich im Schlafzimmer, Moderne Küche mit Vorratsraum, Bad mit Dusche und Badewanne und Toilette. Mit Separate Gästetoilette.

Niedrigenergiehaus. Luftwärmepumpe.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Wohnung im 3-Familienhaus befindet sich in Usingen und ist einer der begehrtesten Wohngegenden im Hochtaunuskreis. Die gute Infrastruktur dieses Neubaugebietes (ca. 13 Jahre) ist äußerst ruhig und hat einen kurzen Weg in die Natur. Die Innenstadt ist gut zu erreichen und der Bahnhof fußläufig in Reichweite.

Usingen, im Taunus gelegen, bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Lage im Erdgeschoss mit Gartenzugang und Terrasse verspricht ein angenehmes Wohngefühl. Der Garten ist ausschließlich für die EG-Wohnung nutzbar. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist gegeben, was Pendler und Ausflügler gleichermaßen schätzen. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Stadt zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In Usingen finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangeboten, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem sind Schulen und Kindergärten in der Nähe, was die Stadt besonders attraktiv für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Usingen ist sowohl über die Bundesstraße B456 als auch über die Autobahn A5 gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Bad Homburg und Frankfurt am Main, die in kurzer Zeit erreicht werden können.

Die Umgebung von Usingen lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ob beim Wandern, Radfahren oder einfach beim Entspannen in der Natur – die reizvolle Landschaft des Taunus

bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Zudem finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Feste statt, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

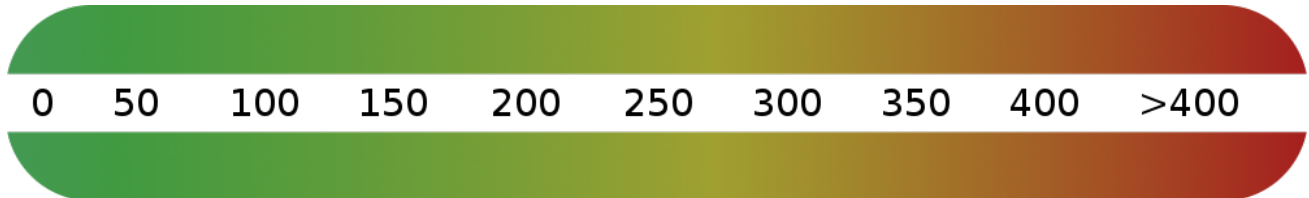
Insgesamt ist Usingen ein attraktiver Wohnort, der durch seine ruhige Lage, die gute Erreichbarkeit und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Hier finden Sie ein harmonisches Zuhause in einer lebenswerten Stadt, die Tradition und Moderne gekonnt vereint.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	47,60 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

