

Usingen – Michelbach

## Solid family home with garage on a large plot in an idyllic location bordering fields and forests

Property ID: 25141042a



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.915 m<sup>2</sup>

Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

- 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: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25141042a                             |
| Living Space         | ca. 158 m²                            |
| Roof Type            | Half-hipped roof                      |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1965                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 549.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2000                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 60 m²                                                                 |
| Equipment                     | Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                           |

Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 197.10 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 14.08.2035      | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1965                      |

Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## The property



Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## The property



Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## The property



Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## The property



Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## The property



Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## The property



Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## The property



Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## The property



Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## The property



Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## The property



Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

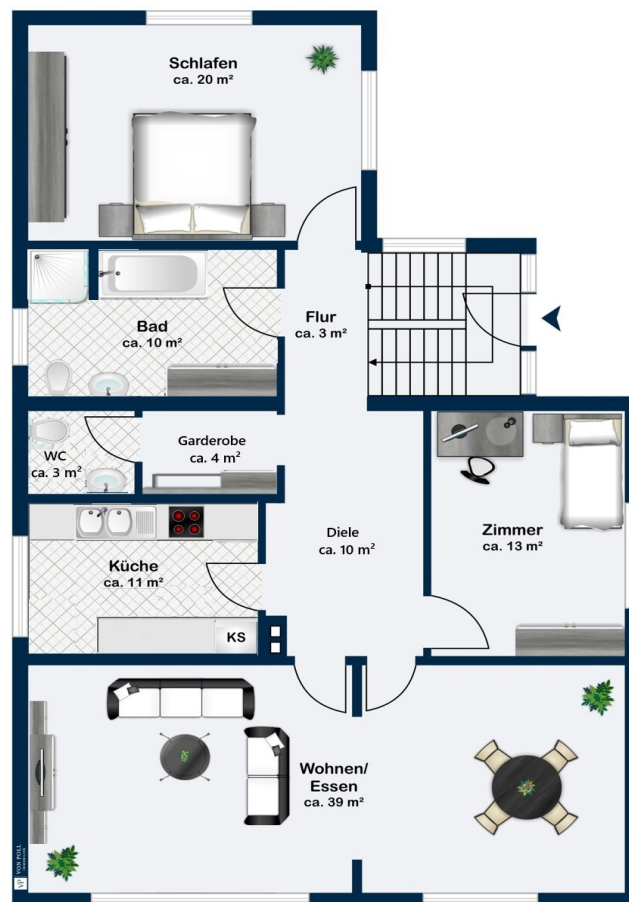
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

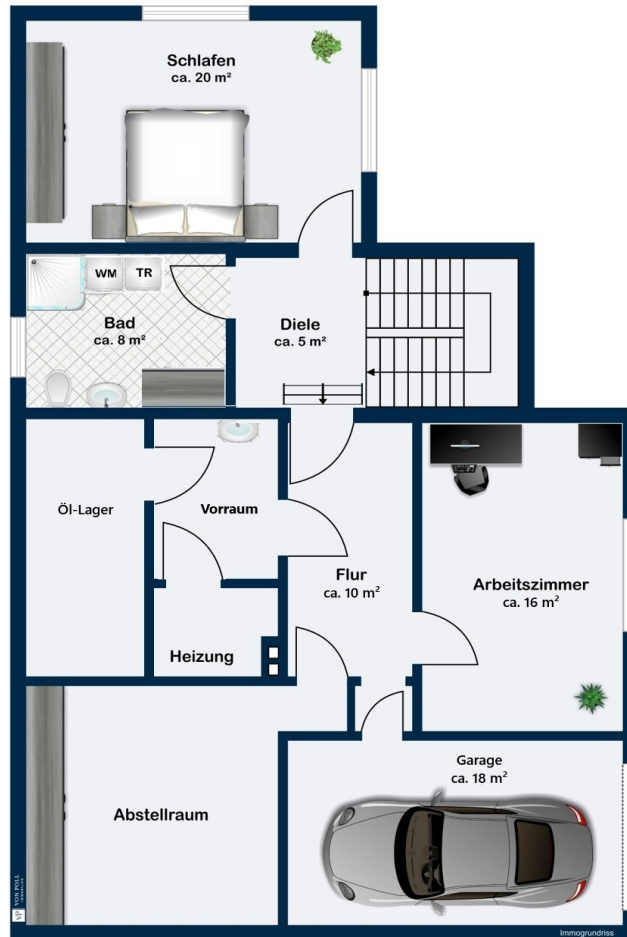
T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## 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: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## A first impression

A picture-perfect home – nature, space, and comfort in perfect harmony. This exceptional, well-maintained detached house with a large, idyllic plot in a quiet location bordering fields and woods is a true gem for anyone who appreciates nature and quality of life. Whether you're a family with children, a gardening enthusiast, a pet owner, or simply someone who wants to enjoy the luxury of open spaces, tranquility, and plenty of room – here, your dreams of a perfect home come true. The original house, dating from the 1960s, was extended in 1993 with a generous addition. At the same time, a comprehensive renovation was undertaken, encompassing all areas: roof, heating, plumbing, bathrooms, windows, floors, and doors – everything was modernized to a high standard and has been lovingly maintained ever since. As a result, the property is in excellent, sustainable condition. Even the entrance area, which extends all the way to the gable with large windows and a spacious hallway, speaks volumes about the exceptional living concept. On the raised ground floor, you'll find a spacious living/dining area and kitchen, as well as the master bedroom with a full bathroom featuring natural light, and another room perfectly suited as a children's room or office. The garden level offers two further living/bedrooms, a large shower room, and several basement rooms. Direct access to the garage is particularly convenient. The stated living area of 158 m<sup>2</sup> includes a comfortably finished and utilized 16 m<sup>2</sup> room on the garden level. A particularly practical feature: the clear layout allows the house to be used as a single-level home in the long term – ideal if barrier-free living is desired later on. The fully fenced, extra-large plot with fruit and nut trees is a paradise for children, animal lovers, and garden enthusiasts. Here, there's plenty of space to play, romp around, and relax in nature. Deer are often seen at the garden fence. A patio with an awning invites you to relax, and the spacious garden shed provides ample storage for all your gardening equipment. The location combines the best of both worlds: absolute tranquility in a family-friendly environment, yet with excellent connections to the heart of Usingen. In short: a house with character, lovingly maintained and owned by the same family for decades, now waiting to be adapted to your personal taste. Here, nature, space, and a sense of security blend seamlessly to create a home that is truly rare. Don't miss the opportunity to view this property – contact us today!

Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Details of amenities

- Feldrandlage
- gepflegte Einbauküche mit teilerneueren Marken-Elektrogeräten
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit (teilweise elektrischen) Rollläden
- 2 geräumige Tageslichtbäder
- separates Gäste-WC
- Fliesen in Eingangs-/Flurbereichen, Bad und Küche
- Echtholzparkett
- Freisitz mit Markise
- Gartenhaus
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang zum Haus
- 1 weiterer Stellplatz im Hof

Property ID: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## 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. 20 Minuten) und Frankfurt (ca. 44 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: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 197.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)