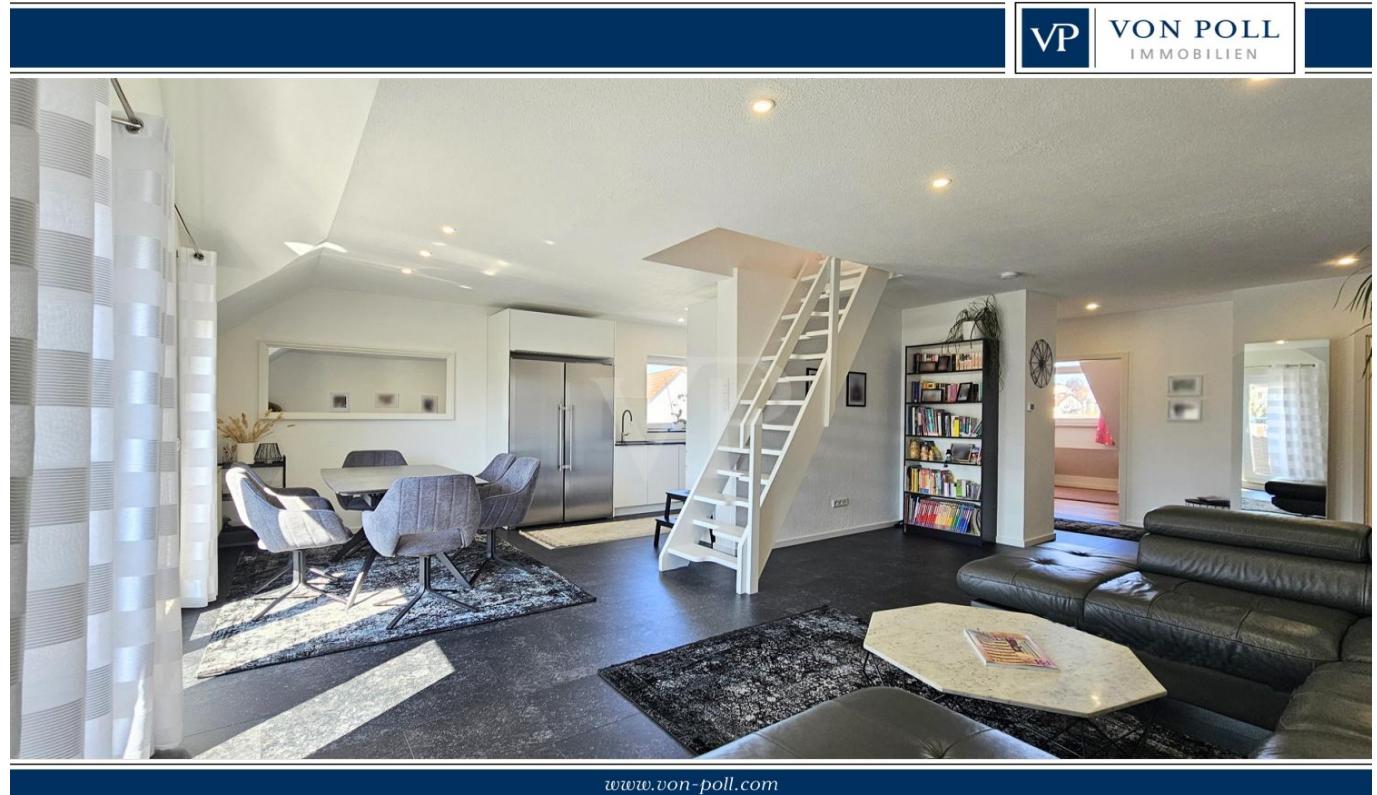


Usingen

## In the heart of Usingen with a great view - penthouse apartment with two bathrooms & underground parking space

*Property ID: 25141021b*



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

**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

-  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: 25141021b - 61250 Usingen

## At a glance

Property ID	25141021b	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 92,66 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	4	Condition of property	Completely renovated
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Year of construction	1992	Equipment	Balcony
Type of parking	1 x Underground car park		

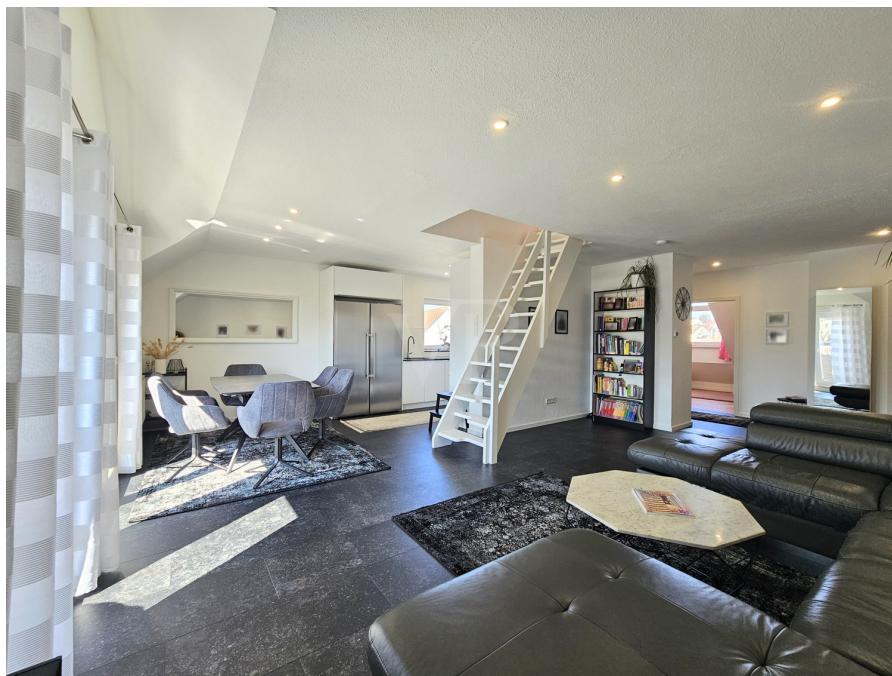
Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

## The property



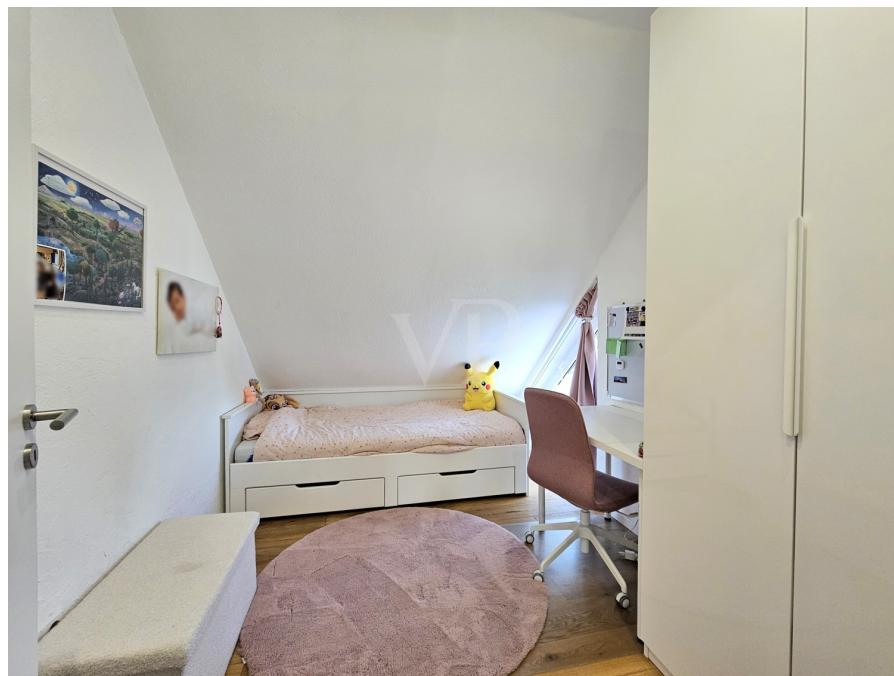
Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

## The property



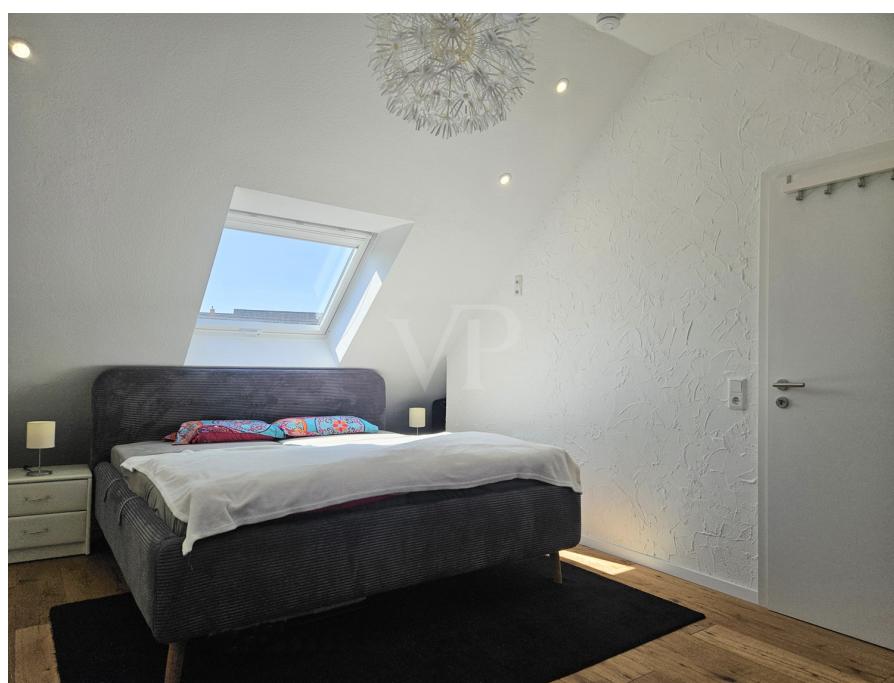
Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

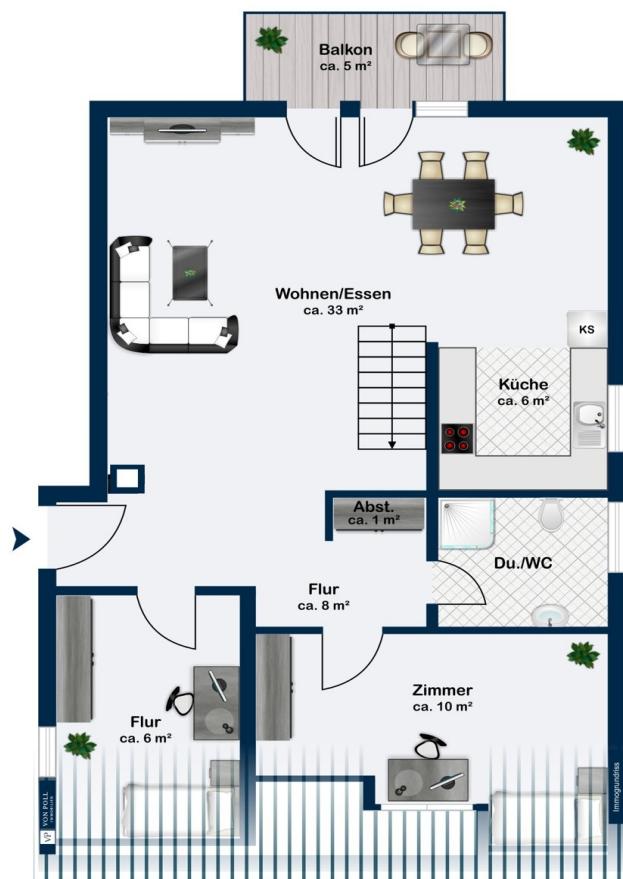
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

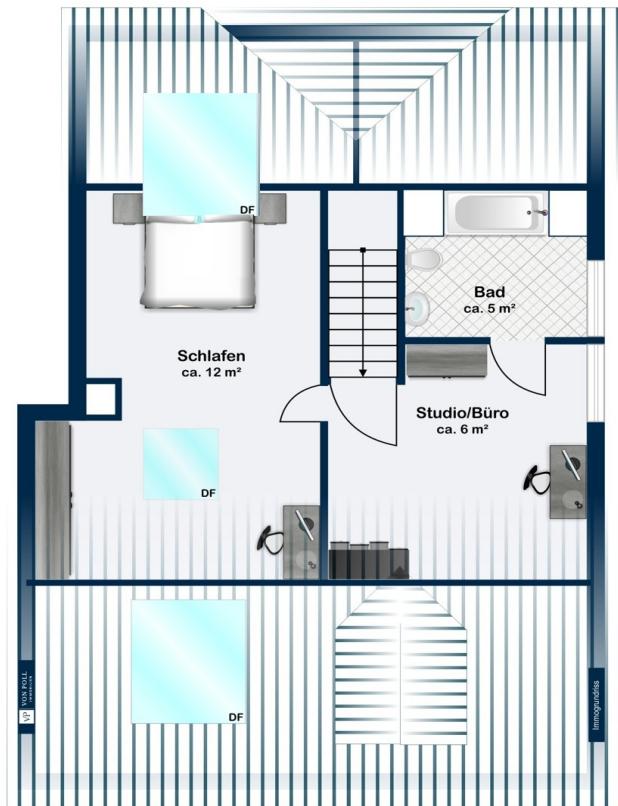
T.: 0800 - 333 33 09

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

Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

## 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: 25141021b - 61250 Usingen

## A first impression

Are you looking for a new home with character, style, and a feel-good factor? Then you'll love this lovingly modernized 4.5-room maisonette apartment on the second floor of a well-maintained apartment building in the heart of Usingen. Completely renovated in 2024, the apartment combines modern design with a well-thought-out floor plan. The spacious layout extends over two levels and offers ample space for families, couples, or even those wishing to live and work under one roof, with a total of three bedrooms and two bathrooms—one with a shower, the other with a bathtub. Due to the sloping ceilings, the studio under the roof and one of the children's rooms are each designated as half a room. The bright living and dining area with access to the balcony invites you to relax. Two children's rooms and a shower room are located on the lower level, while the upper level offers a spacious bedroom, a bathroom with a bathtub, and an open studio—ideal as a home office or a quiet retreat. High-quality vinyl flooring in the living areas creates a harmonious atmosphere, while the bedroom boasts elegant parquet flooring. The modern fitted kitchen with high-quality appliances invites you to cook and enjoy meals – it can be purchased for a fair price. The offer is rounded off with a private underground parking space and the possibility of moving in from January 2026 or by individual arrangement.

Property ID: 25141021b - 61250 Usingen

## Details of amenities

- neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten (kann ggfs. Anschlagszahlung übernommen werden)
- Etagenheizung mit Gas-Brennwerttherme aus 2016
- Smart Home für die Heizungssteuerung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster und 2 Dachflächenfenster 3-fach verglast
- Vinylböden in der unteren Ebene und Parkettboden im Schlafzimmer im Dachgeschoss
- elektrische Rollläden im Wohnbereich, der Küche und bei den Dachflächenfenstern
- 2 Tageslichtbäder
- Balkon mit schönem Blick
- separater Keller
- Tiefgaragenplatz

**Property ID: 25141021b - 61250 Usingen**

## 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. 28 Minuten) und Frankfurt (ca. 47 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: 25141021b - 61250 Usingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25141021b - 61250 Usingen**

## 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)