

Usingen

# Spacious bungalow with separate apartment in a prime residential location with panoramic views, terrace, balcony, 2 garages

Property ID: 25141060



PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>

Property ID: 25141060 - 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: 25141060 - 61250 Usingen

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25141060                              |
| Living Space         | ca. 209 m²                            |
| Roof Type            | Half-hipped roof                      |
| Available from       | 01.01.2026                            |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 5                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1986                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                               |                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 690.000 EUR                                                                  |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                         |
| Condition of property         | Well-maintained                                                              |
| Construction method           | Solid                                                                        |
| Usable Space                  | ca. 80 m²                                                                    |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25141060 - 61250 Usingen

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 150.60 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 17.11.2035         | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Electric           | Year of construction according to energy certificate | 1986                           |

Property ID: 25141060 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141060 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141060 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141060 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141060 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141060 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141060 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141060 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141060 - 61250 Usingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

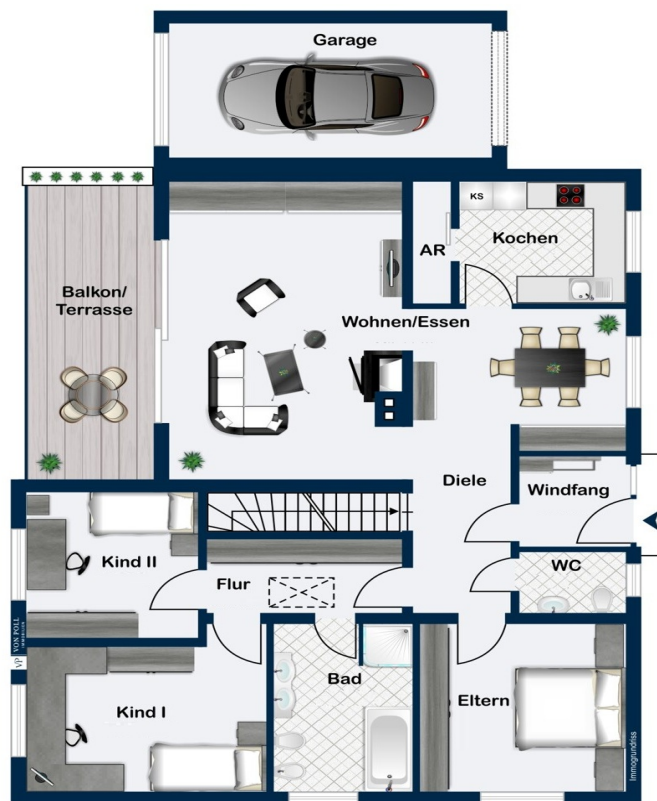
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

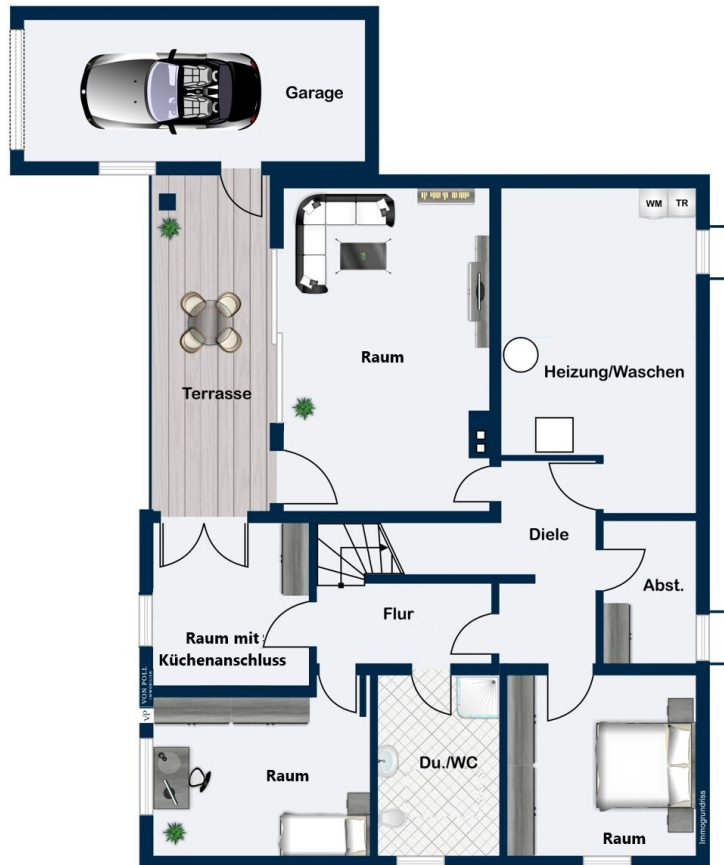
T.: 0800 - 333 33 09

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

Property ID: 25141060 - 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: 25141060 - 61250 Usingen

## A first impression

Located in the popular residential area of Schleichenbach 1 in Usingen, this spacious, flexibly designed detached house boasts stunning panoramic views. The solidly built, bungalow-style property offers single-level living on the ground floor. You'll be particularly impressed by the combination of a prime location, ideally proportioned, bright rooms, and a peaceful setting with views extending to the Feldberg mountain. On the ground floor, the light-filled living area with a wood-burning stove and access to the large, covered balcony, which also offers views of the Feldberg, creates a welcoming atmosphere year-round. This floor also includes a dining area, kitchen, three additional rooms, and a large bathroom with natural light. The garden level features three further living rooms and a comfortably finished room, some with floor-to-ceiling French doors, two of which open onto the covered terrace. The largest of these rooms already has a commercial permit, allowing for the possibility of combining living and working under one roof. A large, naturally lit shower room completes this level. A large family will find ample space here, with plenty of bedrooms. The garden level is equally suitable as a separate granny flat, for use as spacious office space for freelancers and the self-employed, or as a guest/hobby area. From an energy perspective, the house is particularly attractive, as a new gas heating system and an electric heating system were installed in 2022, allowing for switching between them as needed. Throughout the house, except for the utility rooms, you can enjoy the comfortable warmth of underfloor heating. This is complemented by the wood-burning stove in the living room, which adds to the cozy atmosphere. A fiber optic connection for high-speed internet is already in place. Outside, the meticulously maintained front garden with a garage and parking space is a real highlight. A second garage with a separate driveway and further access to the house is located in the lower garden area. The garden offers children ample space to play on two levels. This is the ideal location for your new comfortable home, nestled in the natural surroundings of the Taunus region, yet close to a diverse and nearby infrastructure. We would be delighted to show you this property in person and look forward to your inquiry.

Property ID: 25141060 - 61250 Usingen

## Details of amenities

- Einbauküche (teilerneuerte E-Geräte, gepflegter Zustand)
- Speisekammer
- erneuerte weiße Zimmertüren und -rahmen
- Fußbodenheizung in Erdgeschoss und Gartengeschoss
- zeitloser Fliesenboden
- Gas-Brennwerttherme aus 2022
- separate Elektroheizung
- abschließbare Kunststofffenster (2-fach, weiß)
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Kaminofen (Gas) im Wohnzimmer
- modernisiertes Tageslichtbad im EG mit Wanne und separater Dusche
- großer Einbauschränk im Schlaftrakt
- großer Balkon (Geländer mit Edelstahl-Milchglas-Umrandung erneuert) mit Überdachung
- große Gartenterrasse (weitestgehend überdacht)
- Dachboden
- Dachrinnen erneuert (Zink)
- Glasfaseranschluss
- erneuerte Zuwegung und Vorplatz vor dem Haus
- vollständig eingezäunter Garten
- zwei Garagen mit Sektionaltoren
- Stellplatz vor der Garage

Property ID: 25141060 - 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. 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: 25141060 - 61250 Usingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 150.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25141060 - 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)