

Usingen

# Stylish energy-efficient house (KfW55 standard) with sauna, fitted kitchen, garage and idyllic garden in a sought-after location

*Property ID: 25141034b*



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

PURCHASE PRICE: 1.249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 551 m<sup>2</sup>

Property ID: 25141034b - 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: 25141034b - 61250 Usingen

## At a glance

Property ID	25141034b	Purchase Price	1.249.000 EUR
Living Space	ca. 217 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	6	Condition of property	Like new
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 78 m <sup>2</sup>
Year of construction	2016	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

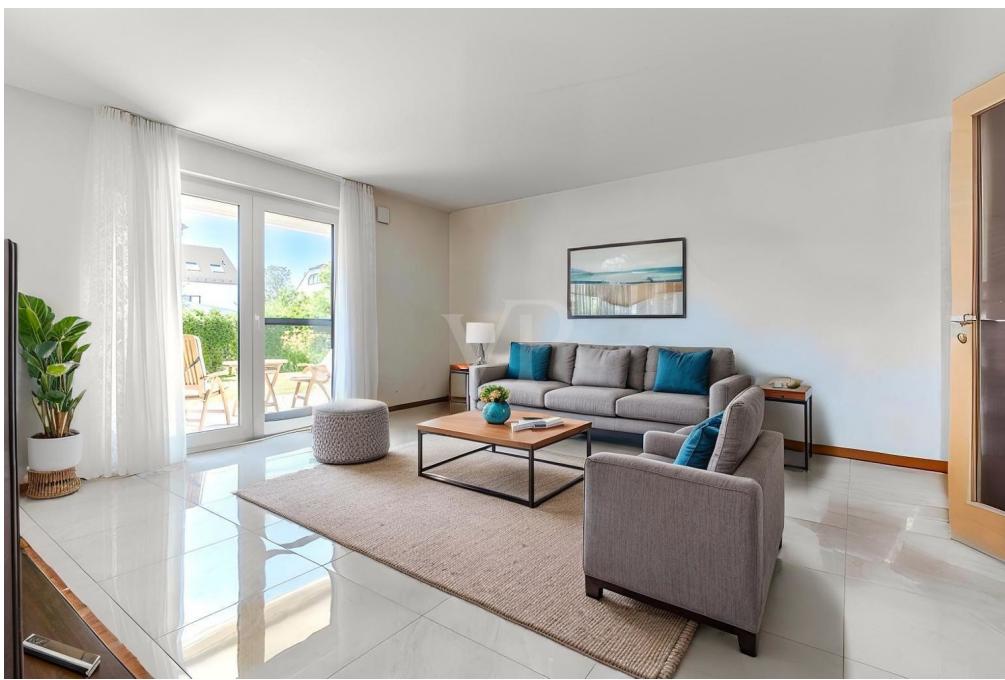
Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	20.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.06.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## The property



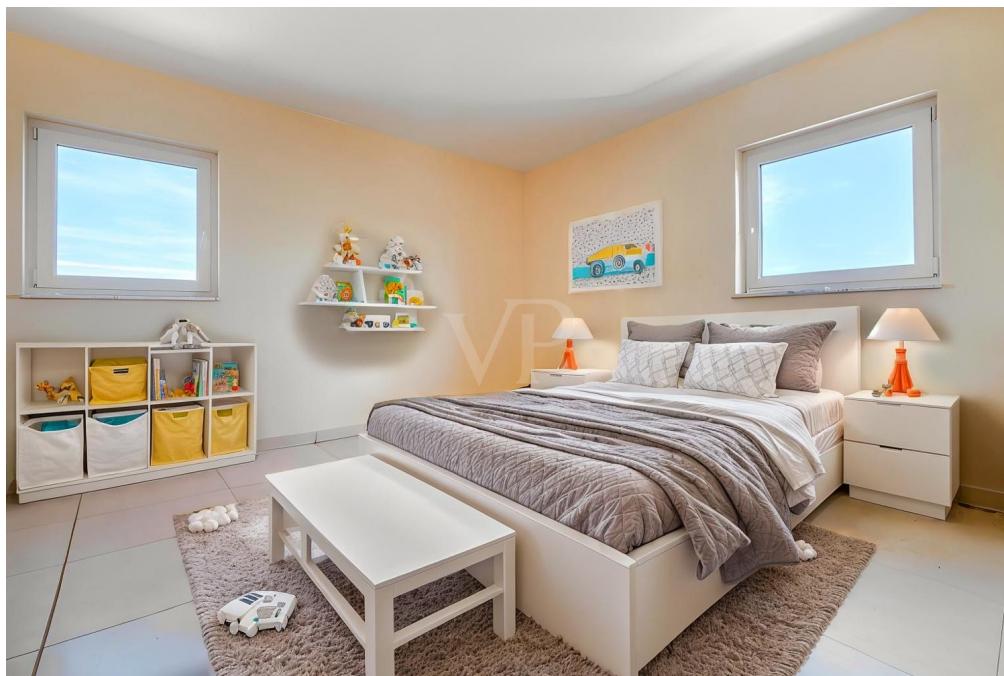
Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

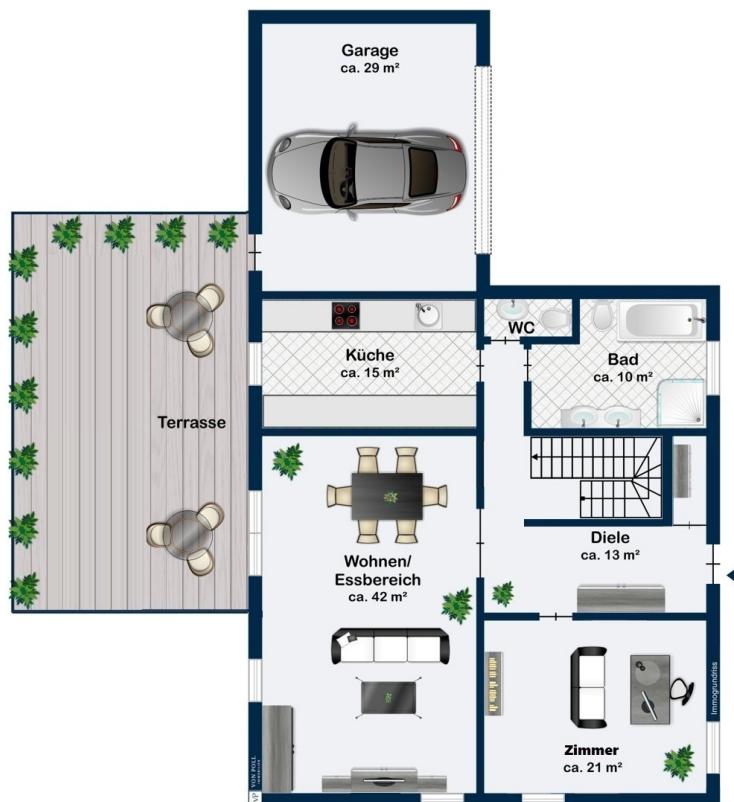
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

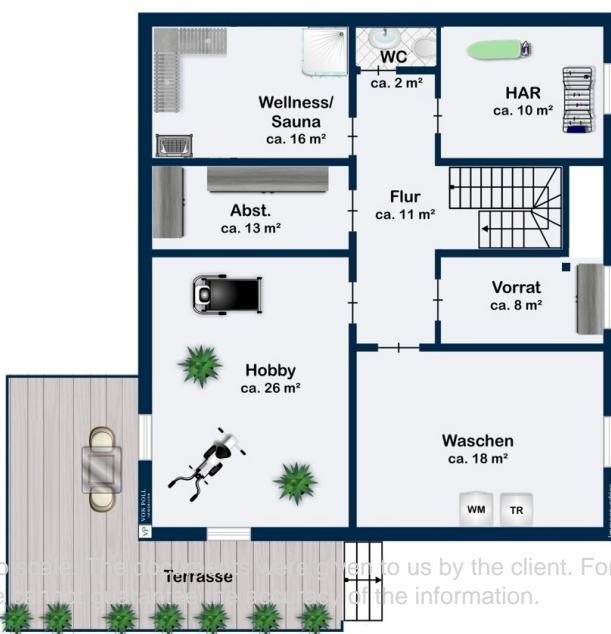
T.: 0800 - 333 33 09

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

Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The dimensions shown were given to us by the client. For this reason, we can only provide a rough idea of the information.

Property ID: 25141034b - 61250 Usingen

## A first impression

Located in one of Usingen's most sought-after residential areas, this virtually new detached house presents itself as a successful combination of modern architecture, exclusive features, and a functional living concept. Nestled in a quiet, well-maintained neighborhood, the property offers a home for those who value comfort, design, and sustainable living. With a living area of approximately 217 m<sup>2</sup>, the house boasts six spacious, light-filled rooms, providing couples and families alike with a stylish and thoughtfully designed home. The designated hobby room in the basement has been finished to a comfortable standard and is included in the living area calculation, as are the shared terrace and balcony areas. The open-plan living and dining area with floor-to-ceiling windows and access to the partially covered southwest-facing terrace forms the heart of the house. The interplay of light, space, and views of the surrounding greenery creates an inviting atmosphere that combines spaciousness and comfort. The modern fitted kitchen with high-quality brand-name appliances is in excellent condition and, with its direct access to the outdoors, offers ideal conditions for enjoying time with family and friends. The ground floor is designed for easy accessibility, making it ideal for comfortable living in later years: wide doors, a level entrance, and a walk-in shower in the bright bathroom ensure a high degree of everyday usability and living comfort. Upstairs, you'll find three bright, spacious bedrooms – two with access to the sunny balcony – as well as an elegant bathroom with a bathtub and walk-in shower. An additional bathroom on the ground floor provides flexibility and convenience on both living levels. The basement offers a versatile office or hobby room and a tastefully designed wellness area with a sauna and rain shower – perfect for relaxing and recharging after a long day. The garden is beautifully landscaped and technically sophisticated: an automatic irrigation system with a cistern and an electric awning ensure convenience and effortless maintenance. The house also excels in terms of energy efficiency. The combination of an air-to-water heat pump, controlled ventilation with heat recovery, and a photovoltaic and solar thermal system for hot water production enables the KfW 55 standard and energy efficiency class A+. A wallbox for electric vehicles and a fiber optic connection complete the future-oriented energy concept. The property is in excellent condition and can be occupied at short notice by individual arrangement. A spacious garage and three outdoor parking spaces offer ample room for your vehicles. Experience the high-quality features and exceptional living quality of this extraordinary home for yourself during a personal viewing.

**Property ID: 25141034b - 61250 Usingen**

## Details of amenities

- KfW 55 - Haus, Energieeffizienzklasse A+
- hochwertige Fliesen, Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- bodentiefe Fenster mit Rollläden im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Tageslicht
- elegante Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten und Zugang nach draußen
- breite Türzargen, ebenerdiger Eingangsbereich und bodentiefe Dusche für barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss
- elegantes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- drei Zimmer im Obergeschoss, zwei davon mit Zugang auf den schönen Sonnenbalkon mit Außenbeleuchtung
- ein weiteres Duschbad im Obergeschoss mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Hobbyraum/Büro im Untergeschoss mit Blick auf eine weitere uneinsehbare Terrasse
- Wellnessraum mit Dusche und Sauna
- Gäste-WC
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und steuerbarer Frischluftzufuhr
- Photovoltaikanlage mit 10kWh Speicher
- Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen
- Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- schön angelegter und pflegeleichter Garten mit Bewässerungsanlage und einer ca. 3.500L Zisterne mit elektrischer Pumpe
- elektrische Markise zur Überdachung der Terrasse
- große Garage mit elektrischem Tor sowie drei weiteren Stellplätzen davor

**Property ID: 25141034b - 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: 25141034b - 61250 Usingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25141034b - 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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