

Usingen

# Modernes Energiesparhaus KfW55 in begehrter Lage von Usingen mit Sauna, EBK, Garage und Gartenidylle

*Property ID: 25141034c*



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

**PURCHASE PRICE: 1.249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 551 m<sup>2</sup>**

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

## At a glance

Property ID	25141034c	Purchase Price	1.249.000 EUR
Living Space	ca. 216 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: 25141034c - 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: 25141034c - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034c - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034c - 61250 Usingen

## The property



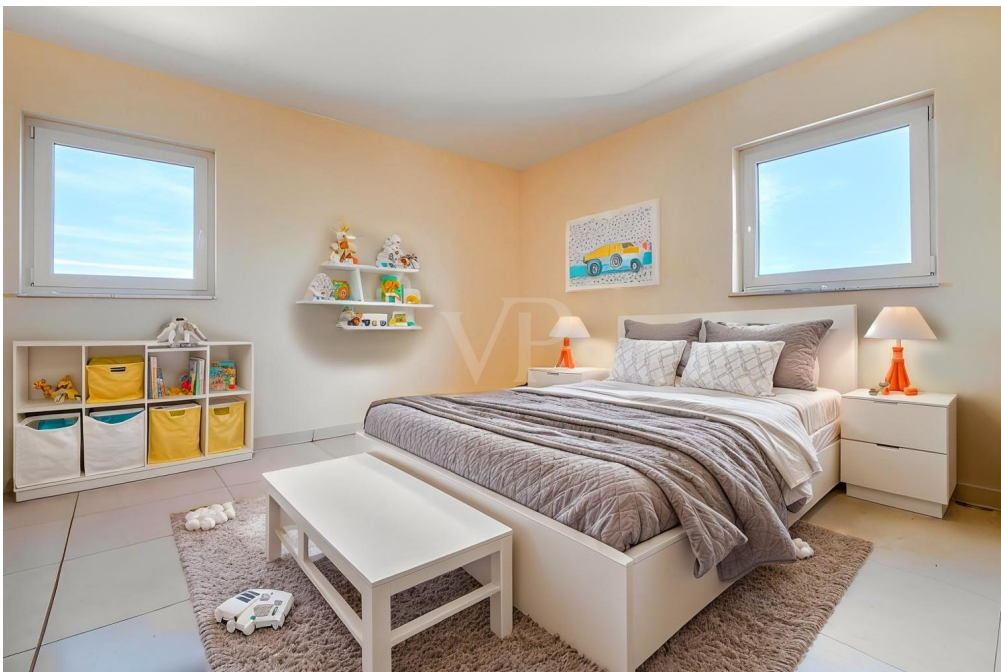
Property ID: 25141034c - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034c - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034c - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034c - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034c - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034c - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034c - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141034c - 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: 25141034c - 61250 Usingen

## Floor plans





This floor plan is not to scale and is based on the information given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

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

## A first impression

In einer der gefragtesten Wohnlagen Usingens präsentiert sich dieses nahezu neuwertige Einfamilienhaus als gelungene Kombination aus moderner Architektur, exklusiver Ausstattung und funktionalem Wohnkonzept. Eingebettet in eine ruhige, gepflegte Umgebung bietet die Immobilie ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Komfort, Design und nachhaltiges Wohnen legen.

Mit einer Wohnfläche von rund 216 m<sup>2</sup> überzeugt das Haus durch sechs großzügige, lichtdurchflutete Räume, die Paaren ebenso wie Familien ein stilvolles und durchdachtes Zuhause bieten. Der angegebene Hobbyraum im Untergeschoss ist wohnlich ausgebaut und wird – ebenso wie die anteiligen Terrassen- und Balkonflächen – in der Wohnfläche berücksichtigt.

Der offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur teilüberdachten Südwest-Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Die Verbindung von Licht, Raum und Blick ins Grüne schafft eine einladende Atmosphäre, die Großzügigkeit und Behaglichkeit vereint.

Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet durch den direkten Ausgang ins Freie ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden im Kreis von Familie und Freunden.

Das Erdgeschoss ist barrierearm gestaltet und somit bestens für komfortables Wohnen im Alter geeignet: breite Türen, ein ebenerdiger Eingangsbereich und eine bodengleiche Dusche im Tageslichtbad sorgen für ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit und Wohnkomfort.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle, geräumige Schlafzimmer – zwei davon

mit Zugang zum sonnigen Balkon – sowie ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche. Ein zusätzliches Bad im Erdgeschoss sorgt für Flexibilität und Bequemlichkeit auf beiden Wohnebenen.

Das Untergeschoss bietet neben einem vielseitig nutzbaren Arbeits- oder Hobbyraum einen geschmackvoll gestalteten Wellnessbereich mit Sauna und Schwalldusche – ideal, um nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken.

Der Garten präsentiert sich liebevoll angelegt und technisch durchdacht: Eine automatische Bewässerungsanlage mit Zisterne und eine elektrische Markise sorgen für Komfort und mühelose Pflege.

Auch in puncto Energieeffizienz überzeugt das Haus auf ganzer Linie. Die Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe, kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaik- und Solaranlage zur Warmwassererzeugung ermöglicht den KfW-55-Standard und die Energieeffizienzklasse A+. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie ein Glasfaseranschluss runden das zukunftsorientierte Energiekonzept ab.

Das Objekt befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und kann nach individueller Vereinbarung kurzfristig bezogen werden. Eine geräumige Garage sowie drei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von der hochwertigen Ausstattung und der besonderen Wohnqualität dieses außergewöhnlichen Hauses.

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

## Other information

**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 vorbehaltenlich 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: 25141034c - 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)