

Usingen

# Direkt am Waldrand: 2,5- Zi- Dachgeschosswohnung mit großer Loggia in beliebter Lage von Usingen

Property ID: 25141047



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

RENT PRICE: 1.045 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5

Property ID: 25141047 - 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: 25141047 - 61250 Usingen

## At a glance

Property ID	25141047	Rent price	1.045 EUR
Living Space	ca. 95 m <sup>2</sup>	Additional costs	250 EUR
Rooms	2.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1.5	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1990		

Property ID: 25141047 - 61250 Usingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	164.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.07.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25141047 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141047 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141047 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141047 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141047 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141047 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141047 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141047 - 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: 25141047 - 61250 Usingen

## The property



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

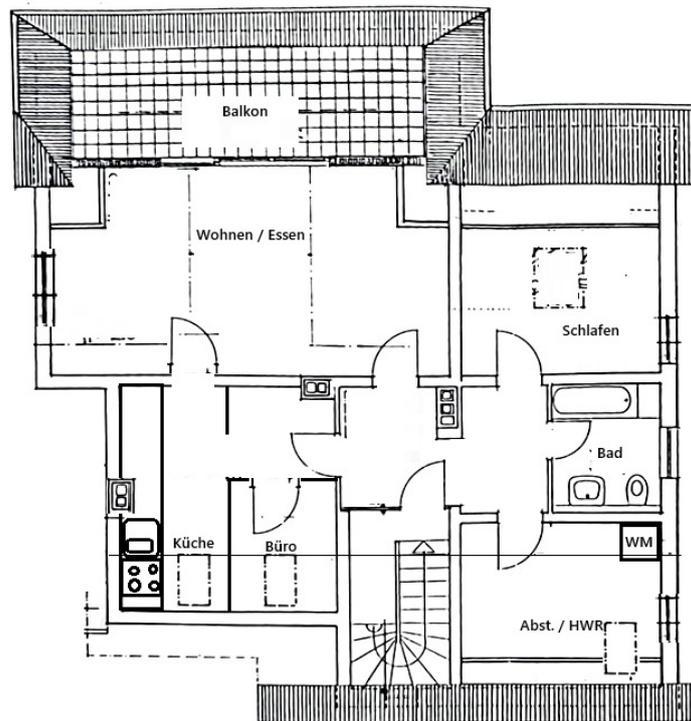
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com  
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

Property ID: 25141047 - 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: 25141047 - 61250 Usingen

## A first impression

In beliebter und naturnaher Lage von Usingen präsentiert sich diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in einem ruhigen Dreiparteienhaus. Das absolute Highlight ist die großzügige Loggia, von der aus Sie einen herrlichen Blick auf Feld und Wald genießen können – nur wenige Schritte entfernt fließt die idyllische Usa, die dem Wohngefühl eine besondere Note verleiht.

Die Wohnung überzeugt mit einem großzügigen, hell gefliesten Wohn- und Essbereich, der viel Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Eine gepflegte Einbauküche ist bereits vorhanden und erleichtert den Einzug.

Diese Wohnung vereint Ruhe, Natur und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für ein Single oder ein Paar, die naturnah leben und dennoch nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten.

Ein eigener Stellplatz ist nicht vorhanden, doch direkt an der Straße gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten. Für gesellige Stunden im Freien steht Ihnen nach Absprache ein Teil des Gartens zum Grillen zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25141047 - 61250 Usingen

## Details of amenities

- Einbauküche mit E-Geräten (teils erneuert)
- 2fach verglaste Kunststofffenster
- teils erneuerte Dachflächenfenster
- Heizkörper und Fußbodenheizung
- große Loggia mit Blick in die Natur
- Fliesenboden
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Tageslichtbad mit Wanne
- nach Absprach ist die Gartennutzung zum Grillen möglich
- Dachboden darf als Abstellfläche genutzt werden

Property ID: 25141047 - 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: 25141047 - 61250 Usingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 164.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25141047 - 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)