

Usingen

Family dream home with separate apartment,  
fireplace, garage & 2 parking spaces in a central,  
good residential location

Property ID: 25141066



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

RENT PRICE: 1.950 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 274 m<sup>2</sup>

Property ID: 25141066 - 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: 25141066 - 61250 Usingen

## At a glance

Property ID	25141066
Living Space	ca. 200 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	21.11.2025
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1984
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Rent price	1.950 EUR
Additional costs	50 EUR
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25141066 - 61250 Usingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	87.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.03.2031	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25141066 - 61250 Usingen

## The property





Property ID: 25141066 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141066 - 61250 Usingen

## The property





Property ID: 25141066 - 61250 Usingen

## The property





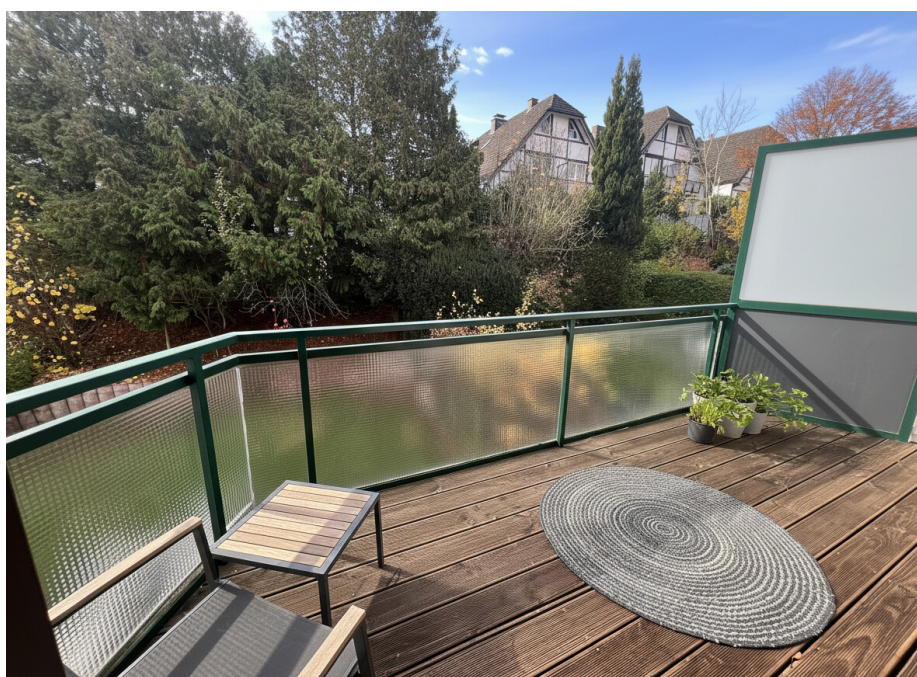
Property ID: 25141066 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141066 - 61250 Usingen

## The property





Property ID: 25141066 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141066 - 61250 Usingen

## The property





Property ID: 25141066 - 61250 Usingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

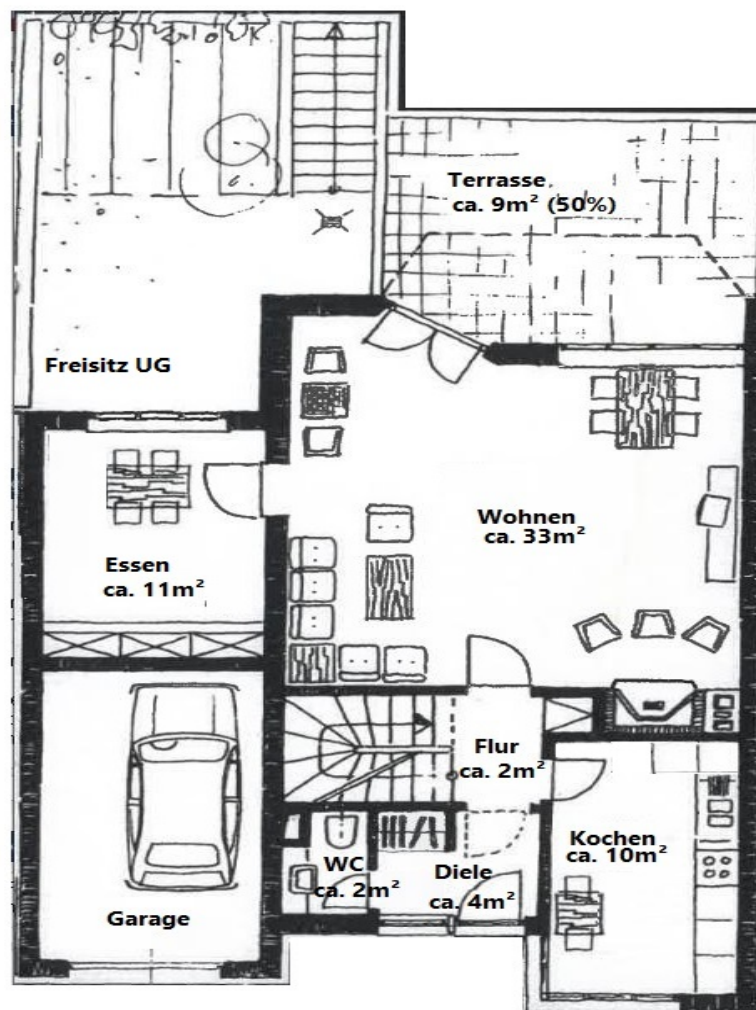
**0800 – 333 33 09**

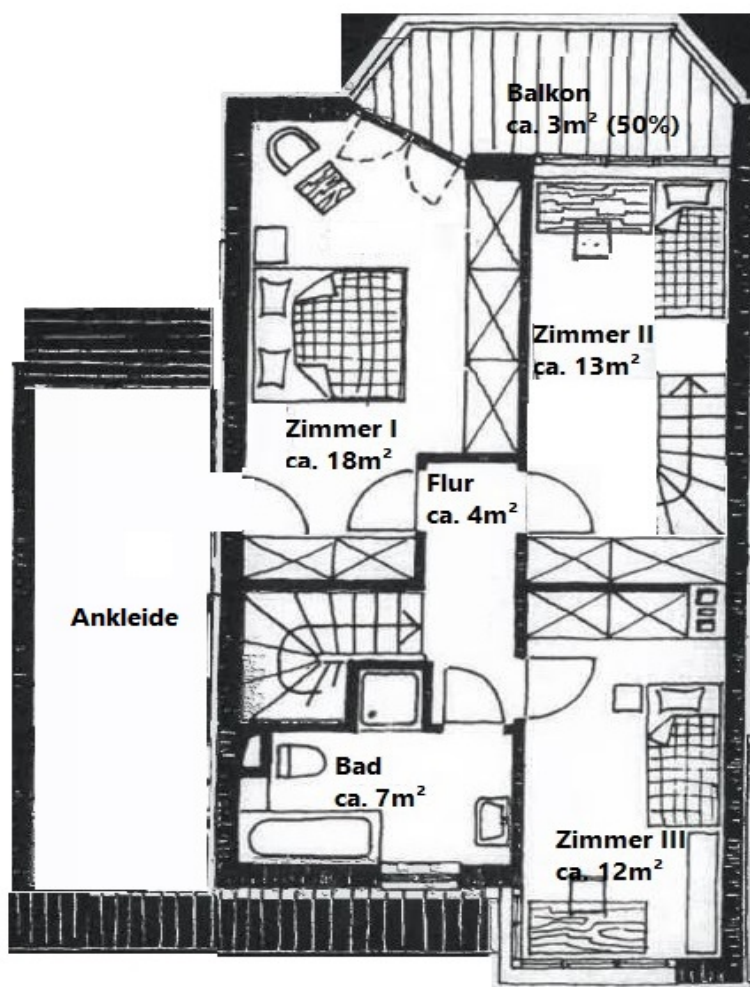
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

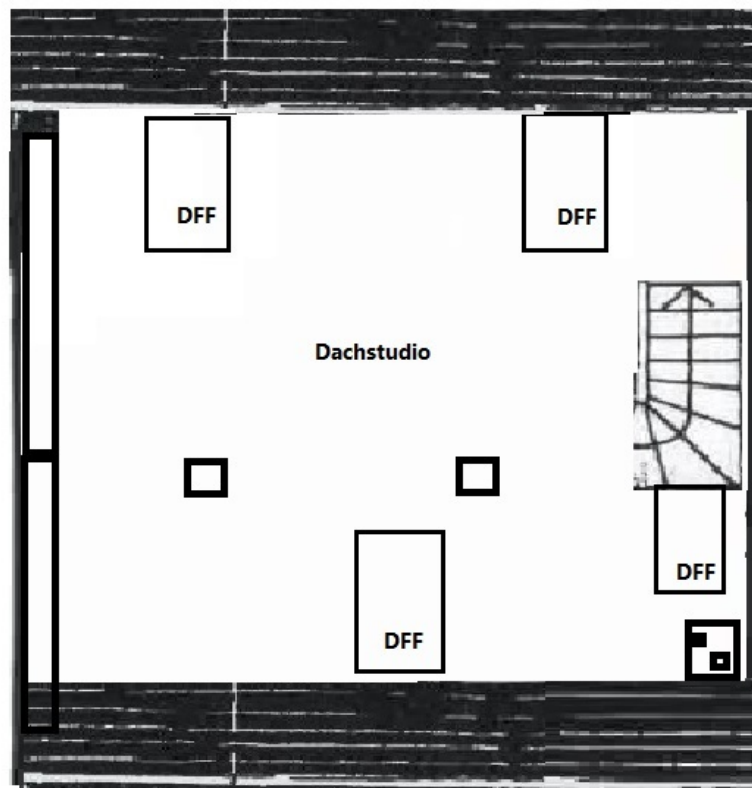
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25141066 - 61250 Usingen

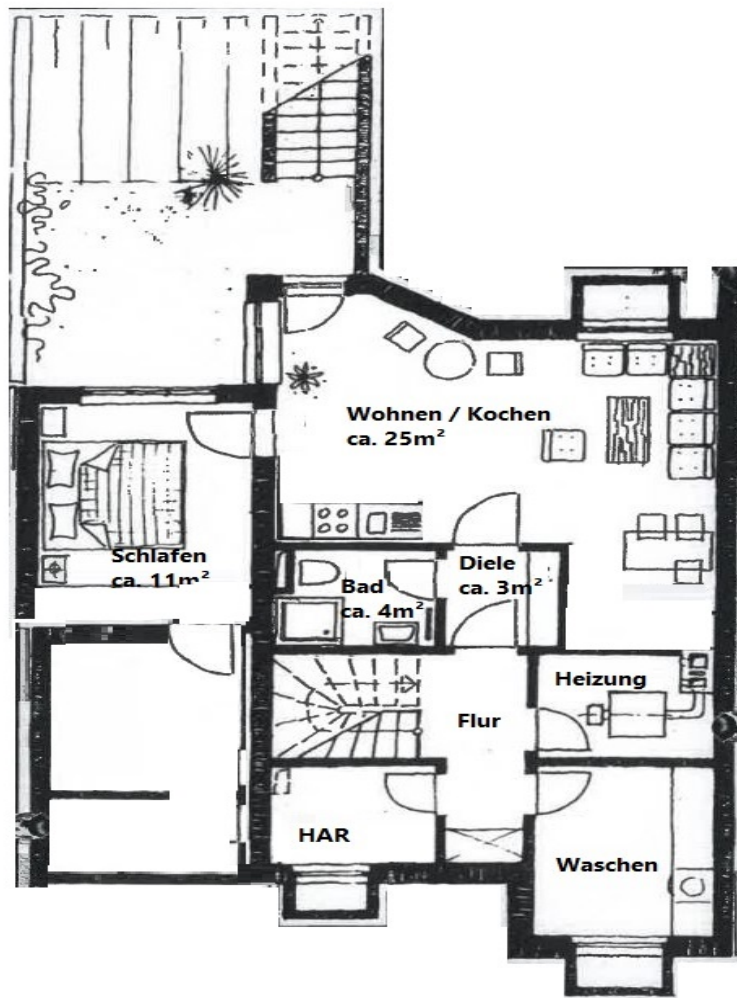
## Floor plans











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: 25141066 - 61250 Usingen**

## A first impression

This spacious semi-detached house with a self-contained apartment is located in a popular, family-friendly residential area in the center of Usingen. The solidly built, meticulously maintained, and renovated house is within walking distance of the train station, school, kindergarten, and shops. It is in excellent condition, allowing you to move in immediately without any further preparation. With its bright, two-room apartment in the basement, this property is ideal not only for families with children but also for self-employed individuals who need their own office space. There is also plenty of room for guests or au pairs. Four to five bedrooms, two bathrooms plus a guest toilet, and numerous utility rooms offer extremely flexible living options for your family. In the cooler months, the open fireplace in the living area provides cozy warmth. The entire property is finished to a very high standard and is in excellent, well-maintained condition. Many thoughtful details contribute to the exceptional appeal of this property. The outdoor area boasts a large garden terrace with an awning, a smaller terrace in front of the self-contained apartment, and a mature garden. You can also enjoy views of the garden from the spacious balcony on the upper floor. A garage with an automatic door and two additional outdoor parking spaces are available for your vehicles. Heating (gas) and electricity are registered and paid for by the tenants themselves. The house is available for immediate occupancy. See for yourself what this attractive property has to offer and arrange a viewing appointment with us. We look forward to your call!

Property ID: 25141066 - 61250 Usingen

## Details of amenities

- hochwertige Haustüranlage mit Sicherheitsverriegelung
- Fenster mit Sicherheitsverriegelung
- teils elektrische, teils manuelle Rollläden
- hochwertige Insektenschutzgitter an einigen Fenstern
- Feinsteinzeugfliesen in der Diele, Gäste-WC und Bad im 1.OG
- Laminat- und Vinylparkettböden (neuer Laminatboden im Dachstudio)
- großzügiges Dachstudio mit maßgefertigtem Einbauschränk und Abseiten für weiteren Stauraum
- offener Kamin im Wohnbereich
- Gäste-WC
- Familienbad im 1.OG mit Wanne und Dusche
- Duschbad im Gartengeschoss
- Terrasse mit Markise
- Freisitz vor der Einliegerwohnung
- Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie zwei Außenstellplätze
- Vorgarten

Property ID: 25141066 - 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. Ebenso sind sämtliche Schulformen mit gutem Ansehen und Kindergärten vorzufinden.

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 durch die direkte Nähe zur Natur und die gepflegte Nachbarschaft in einem Ortsteil von Usingen 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: 25141066 - 61250 Usingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.3.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25141066 - 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)