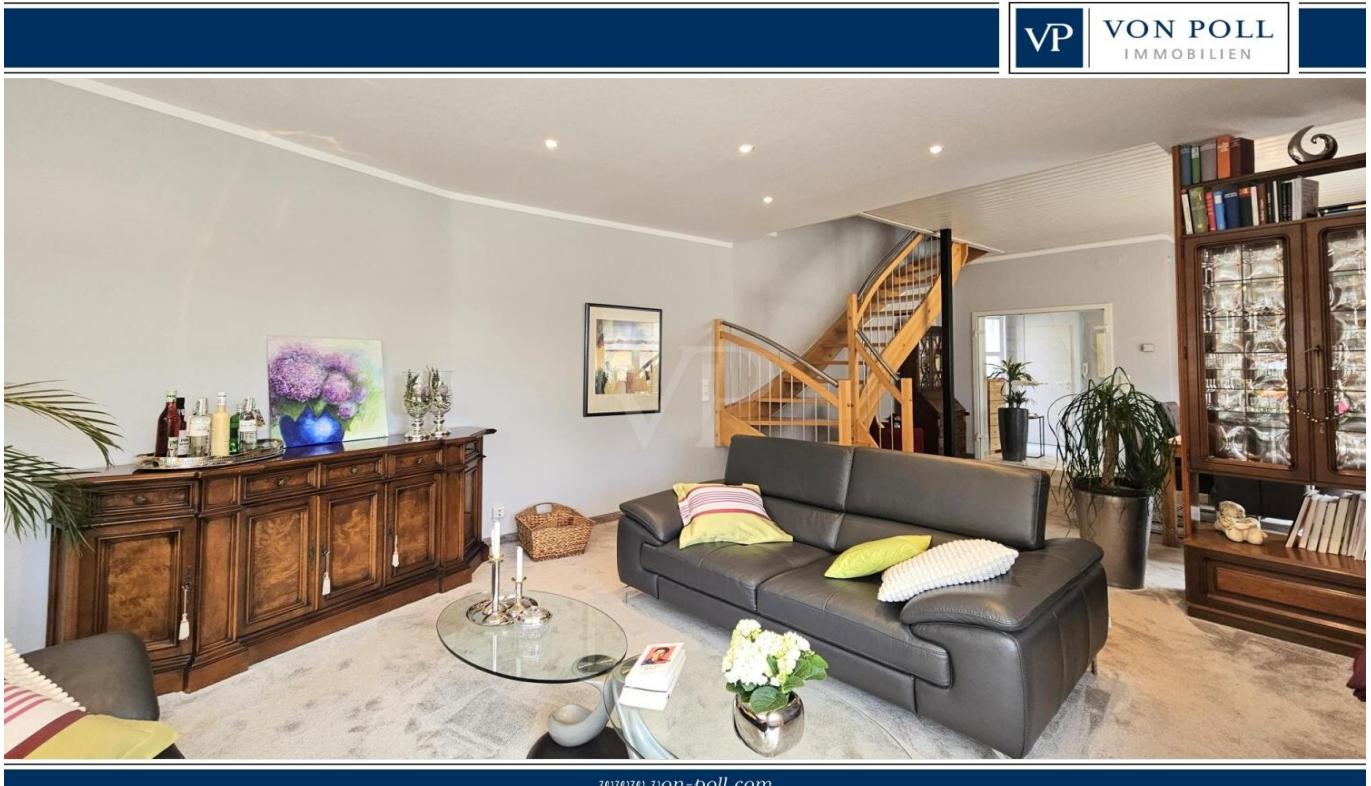


Usingen – Eschbach

## Charming home in the heart of the old town – with an attractive, large roof terrace and garage

*Property ID: 25141044a*



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 160 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

-  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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## At a glance

Property ID	25141044a	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 166 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Available from	01.12.2025	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Usable Space	ca. 74 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1920		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	145.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## The property



Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## The property



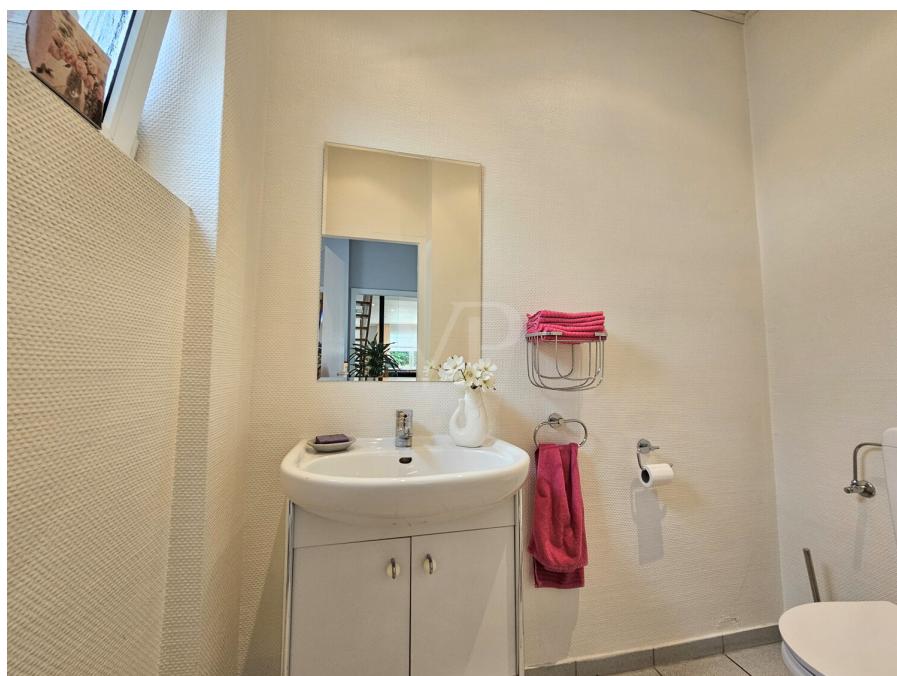
Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## The property



Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## The property



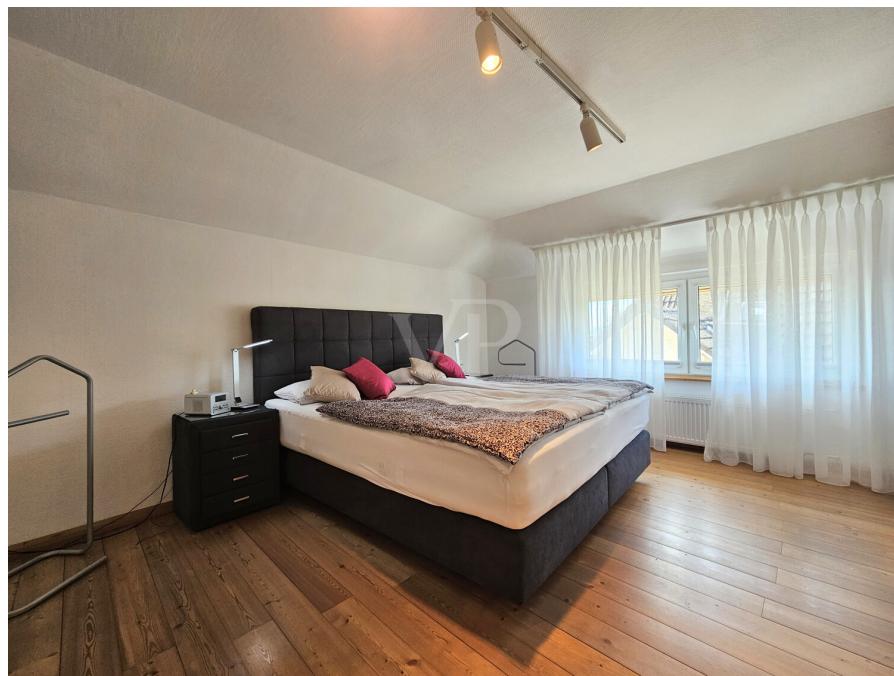
Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## The property



Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## The property



Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## The property



Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## The property



Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## The property



Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## The property



Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



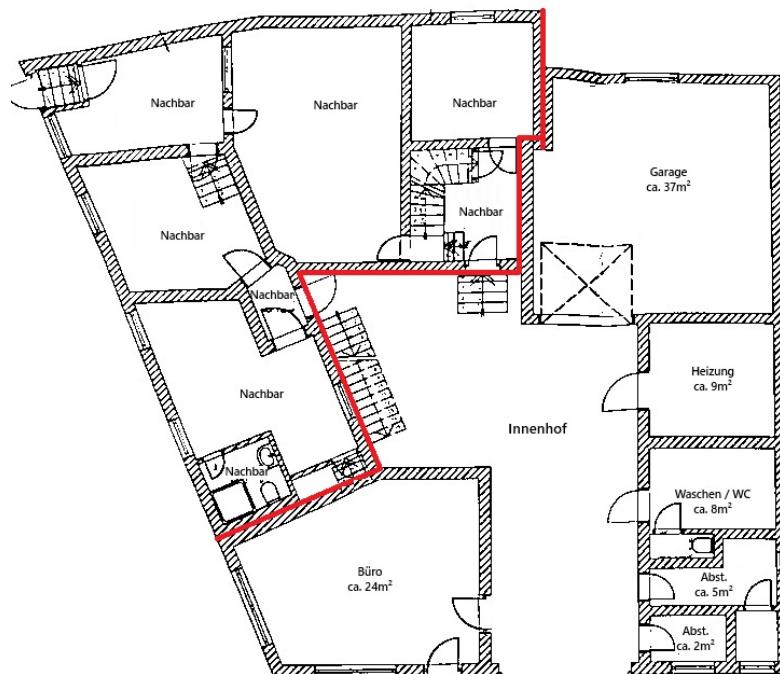
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

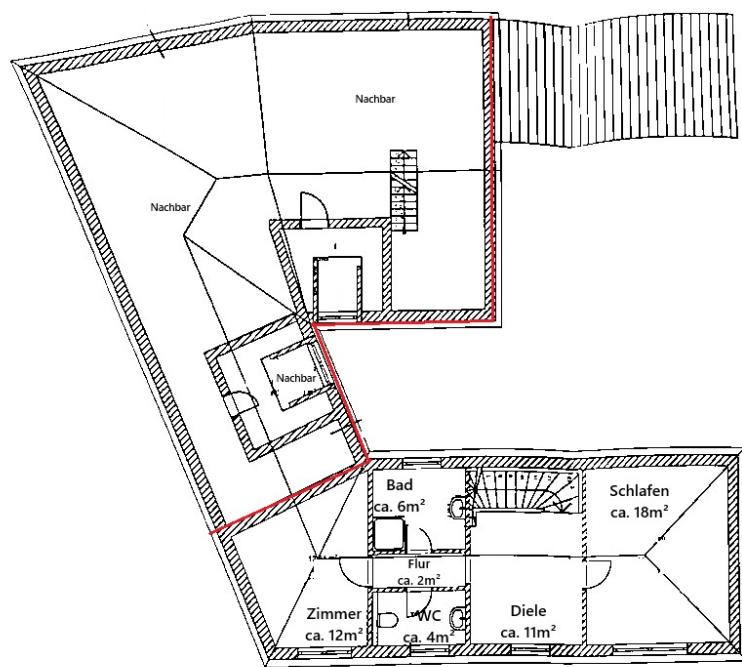
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

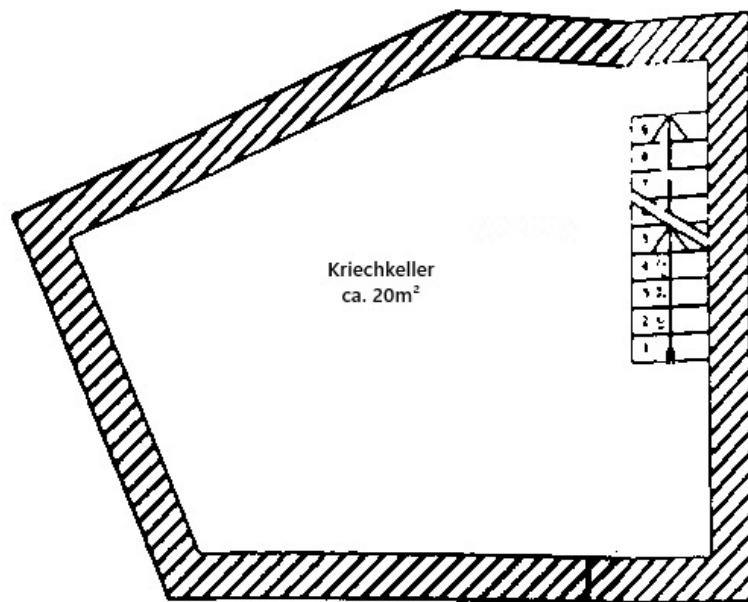
T.: 0800 - 333 33 09

Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## 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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach**

## A first impression

This unique property is located in the charming old town of Usingen-Eschbach, within walking distance of the primary school, kindergarten, bakery, and butcher. Many more shops and amenities are just a short drive away in Usingen. The location boasts a friendly neighborhood and a strong sense of community, where children can grow up in a safe and nurturing environment close to nature. At the same time, it offers easy access to the Rhine-Main metropolis of Frankfurt am Main, whose city center is just a 35-minute drive away. Originally built around 1900 and further renovated/extended between 1946 and 1953, the house is now in a well-maintained and largely modernized condition. Extensive modernization and renovation work was carried out between 2010 and 2015: the heating system (including radiators), windows, staircase to the attic, bathroom, and kitchen were all replaced, along with the electrical wiring and water pipes. The roof was insulated, the terraces were tiled, and the courtyard was repaved. The house, with approximately 166 m<sup>2</sup> of living space, features two bedrooms, a large living/dining area, and a spacious office. The ground-floor office could be connected to the living area on the upper floor by installing a staircase. A particular highlight is the two terraces! The larger of the two, approximately 55 m<sup>2</sup>, extends over two levels, is fully covered, and offers a sheltered atmosphere for relaxing outdoors and socializing. The property offers versatile possibilities: family living, investment property, or a home office. The existing fiber optic connection provides high-speed internet. A garage with an electric sectional door and an additional parking space in the enclosed courtyard complete the offering. The property will be available from December of this year. Don't miss the opportunity to view it – contact us directly to arrange an appointment. We look forward to your call!

**Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach**

## Details of amenities

- 2-fach verglaste weiße Kunststofffenster
- Einbauküche
- Einbaugarderobenschrank mit Spiegelfronten
- Einbaustrahler im Wohnbereich
- Plissees an den Fenstern im Wohnbereich
- schöne Holztreppe ins Dachgeschoss
- 1 Bad und Gäste-WC
- große überdachte Dachterrasse
- großer Büroraum im Erdgeschoss (von außen zugänglich)
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und ein weiterer Stellplatz im abgeschlossenen Hof

**Property ID: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach**

## 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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 145.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

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 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 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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach**

## 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)