

Usingen

Unique, prestigious period building in a prime central business location with ample parking spaces

Property ID: 25141033



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

PURCHASE PRICE: 789.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 270 m<sup>2</sup>

Property ID: 25141033 - 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: 25141033 - 61250 Usingen

## At a glance

|                      |                                         |                     |                                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25141033                                | Purchase Price      | 789.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 165 m²                              | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                             | Construction method | Solid                                                                     |
| Rooms                | 7                                       | Usable Space        | ca. 80 m²                                                                 |
| Bedrooms             | 5                                       | Equipment           | Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                           |
| Bathrooms            | 2                                       |                     |                                                                           |
| Year of construction | 1905                                    |                     |                                                                           |
| Type of parking      | 1 x Car port, 6 x Outdoor parking space |                     |                                                                           |

Property ID: 25141033 - 61250 Usingen

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 350.36 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 14.07.2033      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1900                      |

Property ID: 25141033 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033 - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033 - 61250 Usingen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

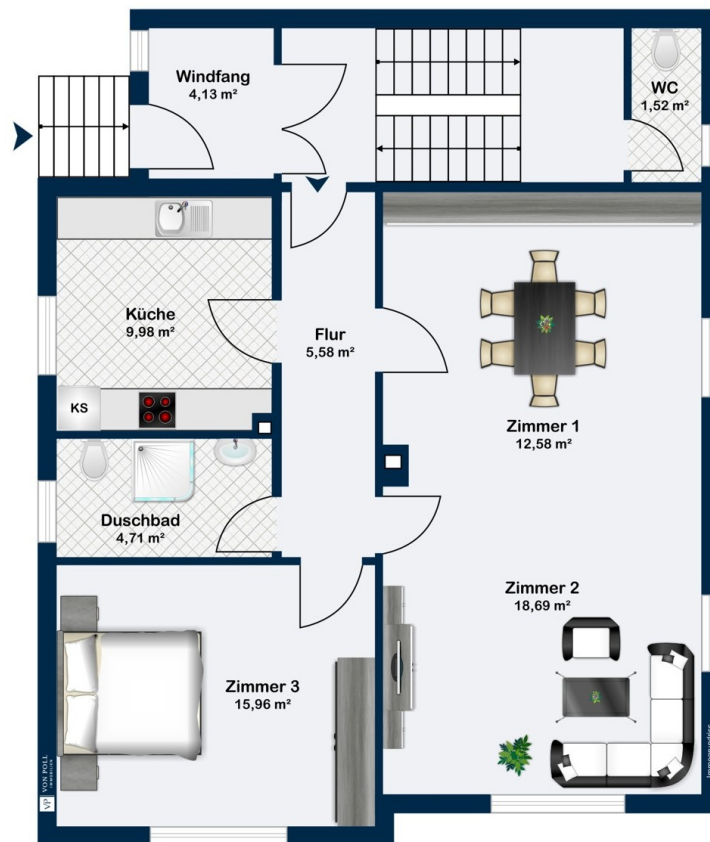
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

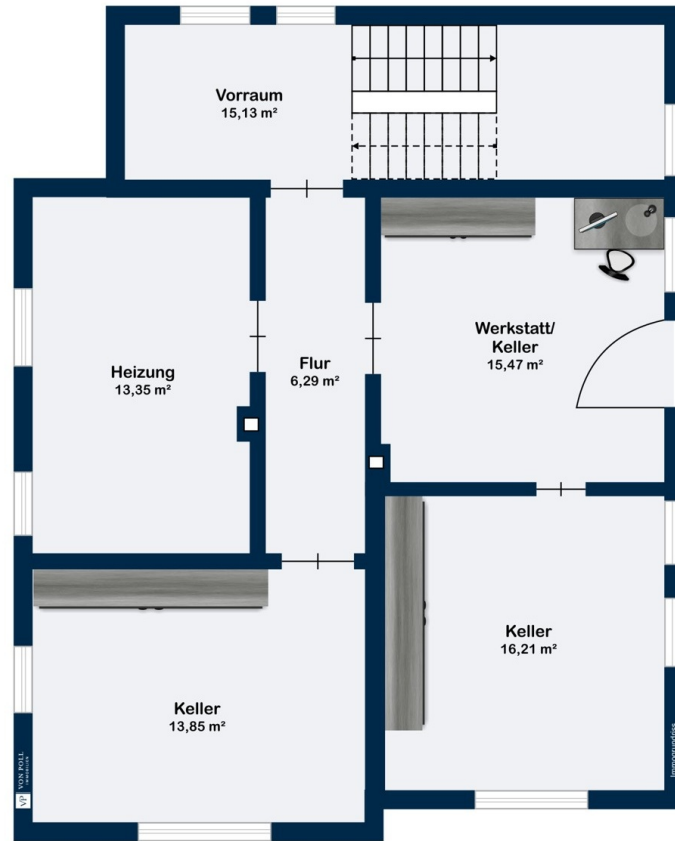
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25141033 - 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: 25141033 - 61250 Usingen

## A first impression

We present to you "Villa Buchfink," a unique property dating back to around 1900, offering an elegant blend of historic architecture and modern amenities. Added to this is its prime location with maximum visibility and high foot traffic, a truly exceptional property in the popular town of Usingen. The spacious house extends over two lovingly designed floors, plus an attic suitable for conversion and a full basement. High ceilings and paneled doors, some featuring artistic Art Nouveau glazing as a striking focal point, along with the original casement windows, create a stylish ambiance. The elaborately designed facade, which partially displays exposed timber framing, lends the property a distinguished exterior that reflects the charm of the Wilhelminian era. The interiors feature high-quality hardwood parquet flooring, which was recently replaced in 2022. All rooms and connecting hallways have been refurbished and offer a comfortable and inviting atmosphere. The well-planned electrical wiring includes numerous sockets and network connections, as well as integrated ceiling lighting that meets today's standards of comfort and functionality. The fully equipped fitted kitchen on the ground floor speaks to its high-quality fixtures, while an additional kitchen connection on the upper floor offers further design flexibility. In addition to two guest toilets in the stairwell, the property features two well-maintained bathrooms with natural light: one with a shower on the ground floor and a bathroom with a bathtub and separate shower on the upper floor. The premises are currently rented out commercially, room by room, to several individual trades (notary, psychologist, architect, alternative practitioner/coach, insurance company, and building cleaning service). The leases are long-term and indefinite. The total monthly rental income, including utilities and parking spaces, is approximately €4,150. The two large, currently connected rooms on the ground floor could be made available at short notice if needed by the owner. The attic offers particular potential for expansion, as water and electricity connections are already in place. This allows for the realization of individual design preferences. The full basement offers convenient access to the parking spaces and provides additional storage. The exterior includes a carport in the courtyard and six further parking spaces in front of and beside the house. A fiber optic connection was added in 2023 to provide modern communication options. Overall, this property represents a successful blend of historical charm and modern living standards. The high-quality features and the generous layout make Villa Buchfink a rare find on the real estate market. We cordially invite you to experience the advantages of this exceptional property for yourself during a viewing. Please do not hesitate to contact us for further information or to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25141033 - 61250 Usingen

## Details of amenities

- Stilaltbau-/Gründerzeitvilla "Villa Buchfink"
  - viele stilistische Merkmale wie bspw. hohe Decken, Kassettentüren (teilweise mit Jugendstilverglasung), Holz-Sprossenfenster sowie eine aufwändig gestaltete Fassade mit teilweise Sichtfachwerk)
  - schönes erneuertes Echtholzparkett in allen Räumen und Zwischenfluren
  - umfangreiche Elektroverkabelung mit vielen Steckdosen sowie Netzwerkanschlüssen
  - weiße Sprossenfenster (Holz, 2-fach-isoliert)
  - hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche im Erdgeschoss
  - Küchenanschluss im Obergeschoss
  - top gepflegte Tageslichtbäder im Erdgeschoss (mit Dusche) sowie im Obergeschoss (mit Wanne und separater Dusche)
  - 2 weitere Gäste-WCs im Treppenhaus
  - Ausbaureserve im Dachgeschoss (Wasser- und Stromanschluss existieren bereits!)
  - Vollunterkellerung mit Zugang zu den Stellplätzen
  - Carport im Hof
  - 6 weitere Stellplätze vor und neben dem Haus
- Kernsanierung 1992: Fenster und Badezimmer, Überarbeitung der Innentüren, Wasser-/Elektroleitungen, Außenbereich mit Stellplätzen, Fassade und Sockel
- 2023: Glasfaseranschluss sowie Innenrenovierung mit Echtholzparkett, Küche, Steckdosen/Lichtschalter, Treppenüberarbeitung und Innenanstrich

Property ID: 25141033 - 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: 25141033 - 61250 Usingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 350.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25141033 - 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)