

Usingen

# Hochwertig modernisierter, überaus repräsentativer Stilaltbau mit mehreren Stellplätzen

Property ID: 25141033a



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

**PURCHASE PRICE: 698.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 270 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25141033a - 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: 25141033a - 61250 Usingen

## At a glance

Property ID	25141033a	Purchase Price	698.500 EUR
Living Space	ca. 165 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	7	Usable Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
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: 25141033a - 61250 Usingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	350.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.07.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25141033a - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033a - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033a - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033a - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033a - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033a - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033a - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033a - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033a - 61250 Usingen

## The property



Property ID: 25141033a - 61250 Usingen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

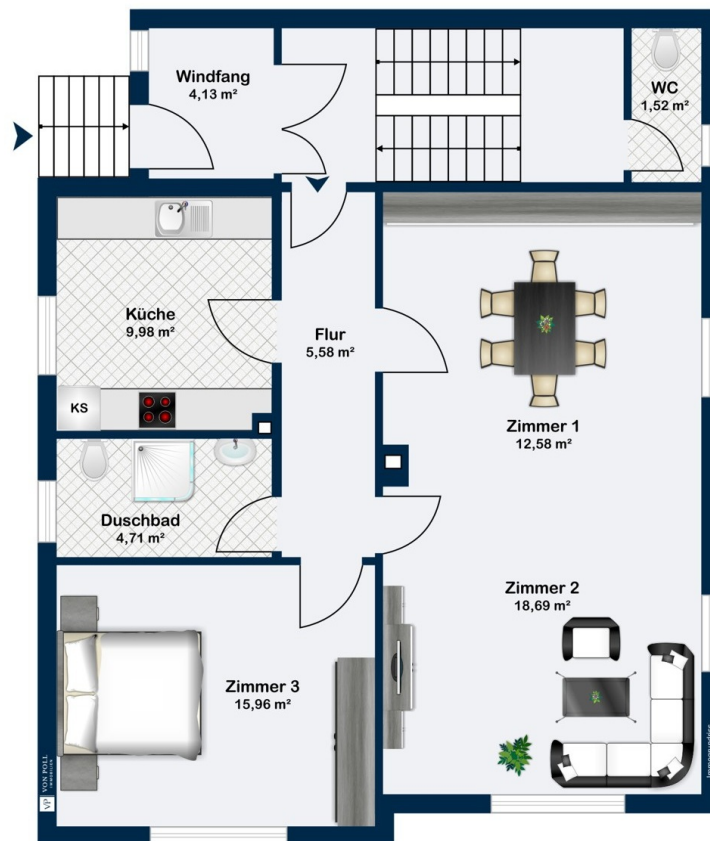
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

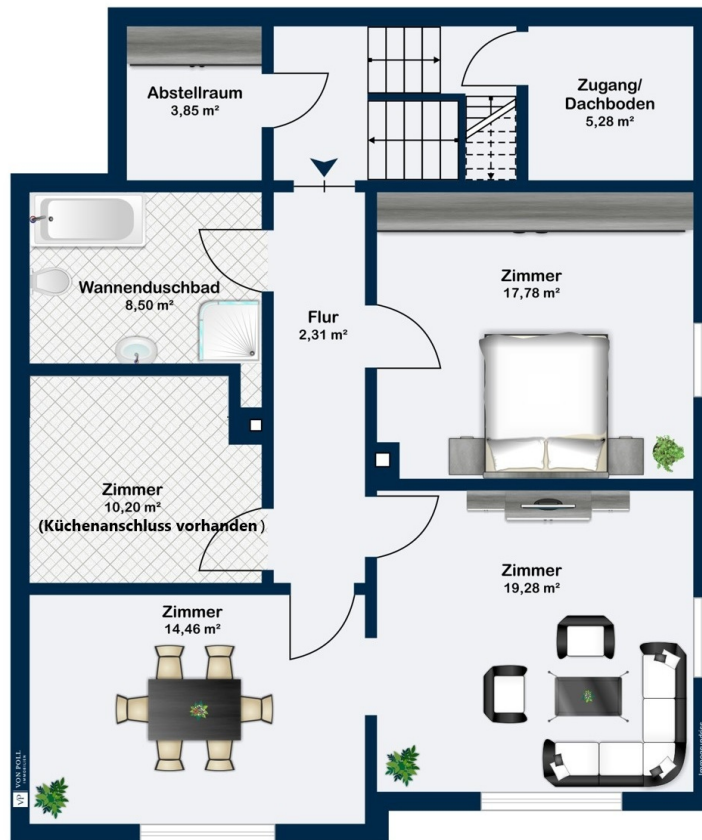
T.: 0800 - 333 33 09

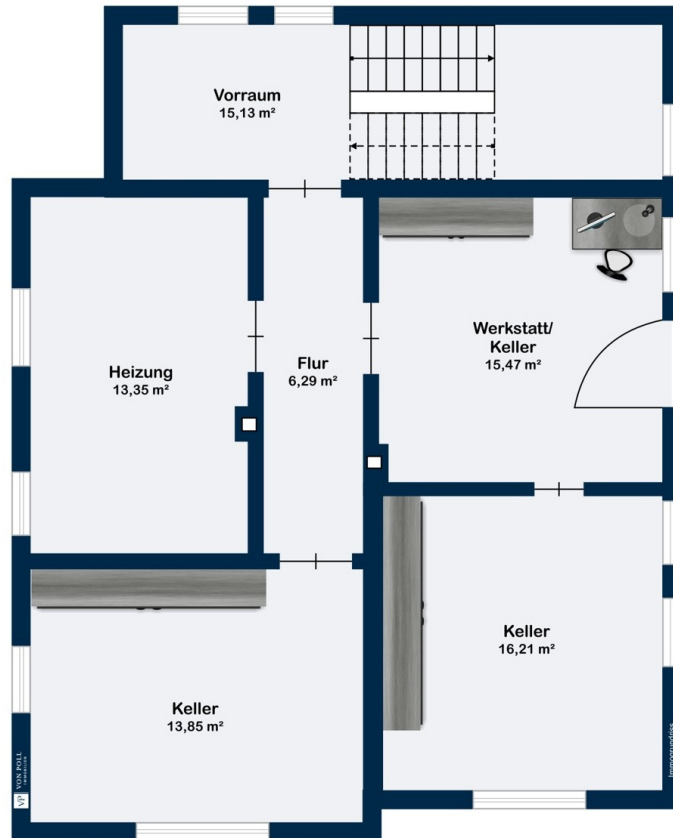
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25141033a - 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: 25141033a - 61250 Usingen**

## A first impression

Wir präsentieren Ihnen die "Villa Buchfink", eine besondere Immobilie aus dem Baujahr um 1900, die eine elegante Mischung aus historischer Architektur und moderner Ausstattung bietet. Dazu kommt die erstklassige Lage mit maximaler Sichtbarkeit und bestfrequentierter Lage, die so kaum ein zweites Mal in der beliebten Kleinstadt Usingen zu finden ist.

Das großzügige Haus erstreckt sich über zwei liebevoll gestaltete Etagen zzgl. ausbaufähigem Dachboden und Vollunterkellerung. Die hohen Decken und Kassettenüren, teilweise mit kunstvoller Jugendstilverglasung als besonderem Blickfang sowie die originalgetreuen Sprossenfenster geben einen stilvollen Rahmen vor. Die aufwändig gestaltete Fassade, die teilweise Sichtfachwerk zeigt, verleiht der Immobilie ein repräsentatives Äußeres, das den Charme der Gründerzeit widerspiegelt.

Die Innenräume wurden mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, das 2022 erst erneuert wurde. Alle Räume sowie die zwischenliegenden Flure erstrahlen in neuem Glanz und bieten ein behagliches Wohlfühlambiente. Die gut durchdachte Elektroverkabelung umfasst zahlreiche Steckdosen und Netzwerkanlüsse sowie eine integrierte Deckenbeleuchtung, die den heutigen Ansprüchen an Komfort und Funktionalität entspricht.

Die voll ausgestattete Einbauküche im Erdgeschoss spricht für hohe Ausstattungsqualität, während ein zusätzlicher Küchenanschluss im Obergeschoss weiteren gestalterischen Spielraum bietet. Die Immobilie verfügt neben zwei Gäste-WCs im Treppenhaus über zwei gepflegte Tageslichtbäder: im Erdgeschoss finden Sie ein Bad mit Dusche, im Obergeschoss erwartet Sie ein Badezimmer, das mit einer Wanne und separater Dusche ausgestattet ist.

Die Räumlichkeiten sind derzeit zimmerweise gewerblich an mehrere Einzelgewerke vermietet (Notar, Psychologin, Architekt, Heilpraktiker/Coaching, Versicherung und Gebäudereinigung). Die Vermietung erfolgt langfristig und unbefristet. Die All-in-Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten und Stellplätzen betragen monatlich ca. 4.150€. Die beiden großen, derzeit miteinander verbundenen Räume im Erdgeschoss könnten bei Eigenbedarf kurzfristig zur Verfügung gestellt werden.

Besonderes Potenzial bietet die Ausbaureserve im Dachgeschoss, da bereits Wasser- und Stromanschlüsse vorhanden sind. Somit können individuelle Wünsche verwirklicht werden. Der Vollkeller bietet praktischen Zugang zu den Stellplätzen und schafft weiteren Stauraum.

**Der Außenbereich umfasst einen Carport im Hof sowie sechs weitere Stellplätze vor und neben dem Haus. Ein Glasfaseranschluss wurde 2023 ergänzt, um zeitgemäße Kommunikationsmöglichkeiten zu bieten. Im Hinblick auf die energetische Sanierung ergeben sich attraktive Fördermöglichkeiten, über die wir gerne bei einer Besichtigung informieren.**

**Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine gelungene Verbindung von historischem Charme und moderner Wohnqualität. Die hochwertige Ausstattung und die großzügige Raumaufteilung machen die Villa Buchfink zu einem seltenen Angebot auf dem Immobilienmarkt. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.**

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Property ID: 25141033a - 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: 25141033a - 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: 25141033a - 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 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: 25141033a - 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)**