

Usingen

Edificio de época único y prestigioso en una
ubicación comercial céntrica privilegiada con
amplios espacios de estacionamiento.

Número de propiedad: 25141033



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 789.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 270 m²

Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

De un vistazo

Número de propiedad	25141033
Superficie habitable	ca. 165 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1905
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 6 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	789.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	14.07.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	350.36 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

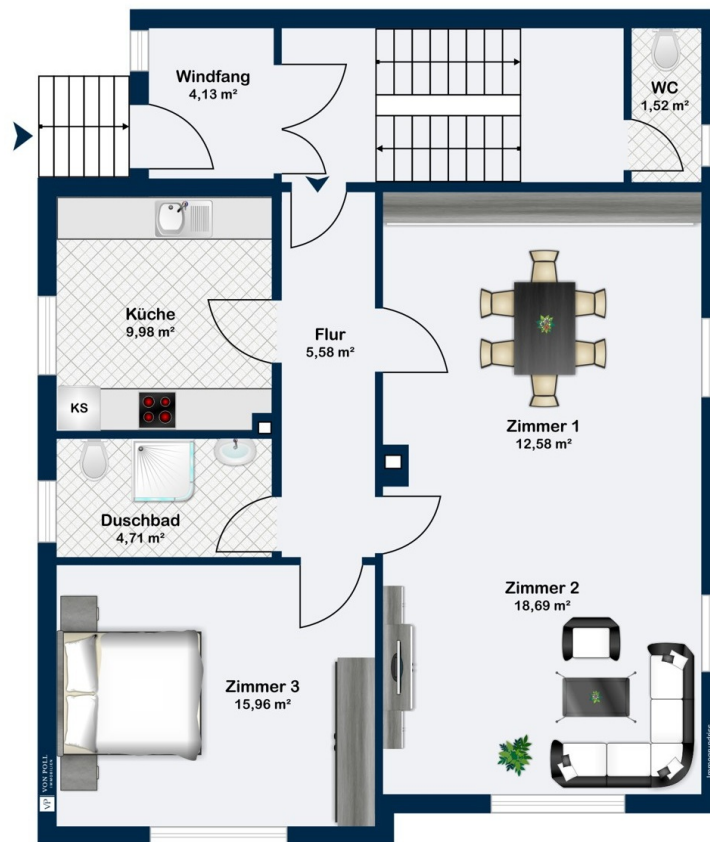
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

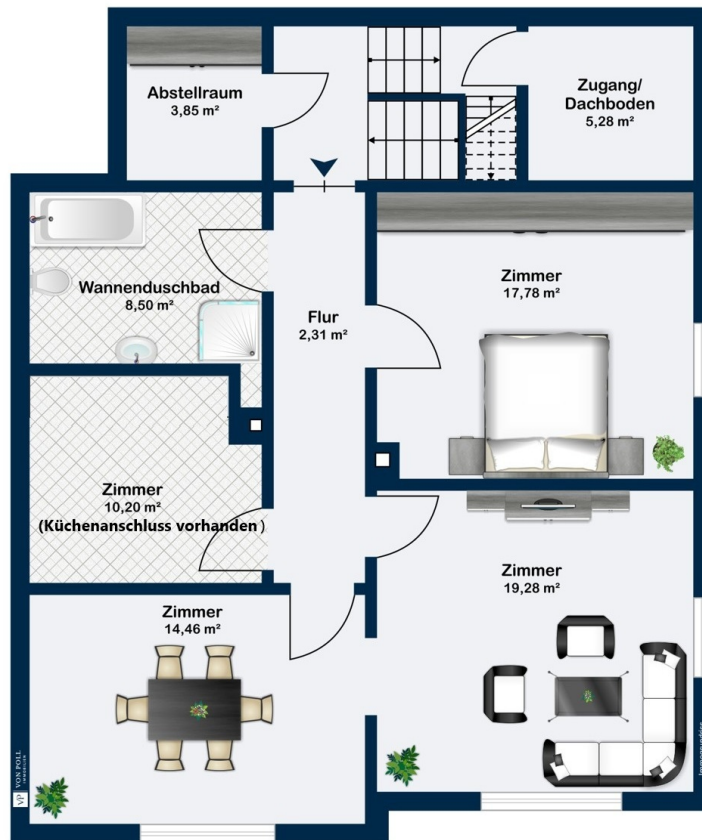
T.: 0800 - 333 33 09

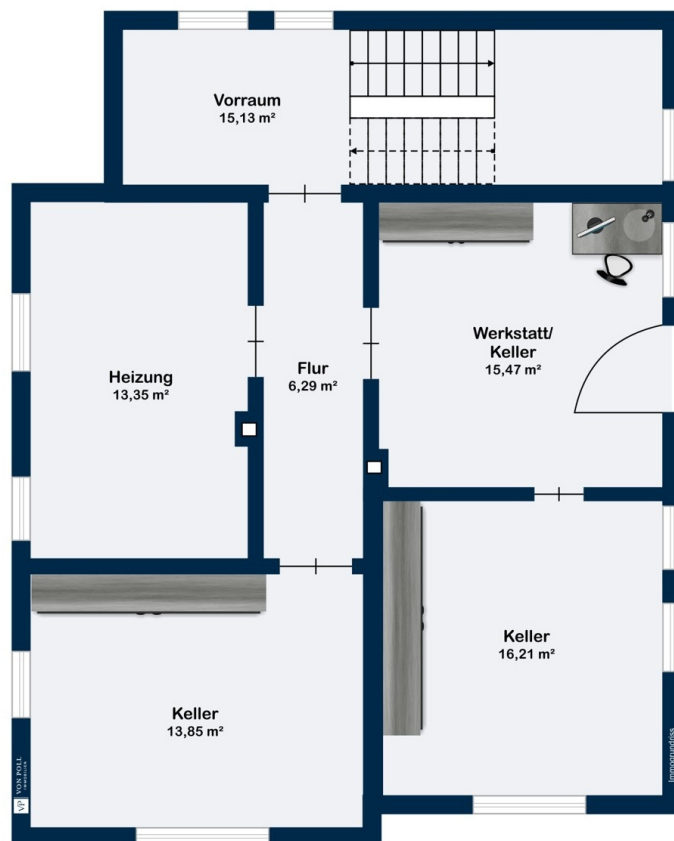
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

Una primera impresión

Les presentamos "Villa Buchfink", una propiedad única que data de alrededor de 1900 y que ofrece una elegante combinación de arquitectura histórica y comodidades modernas. A esto se suma su ubicación privilegiada, con máxima visibilidad y un alto nivel de tránsito peatonal, convirtiéndola en una propiedad verdaderamente excepcional en la popular ciudad de Usingen. La espaciosa casa se distribuye en dos plantas cuidadosamente diseñadas, además de un ático apto para reformar y un sótano completo. Techos altos y puertas paneladas, algunas con artísticos acristalamientos Art Nouveau como punto focal, junto con las ventanas abatibles originales, crean un ambiente elegante. La fachada, de elaborado diseño y con entramado de madera parcialmente visto, confiere a la propiedad un exterior distinguido que refleja el encanto de la época guillermina. Los interiores cuentan con suelos de parqué de madera noble de alta calidad, recientemente renovados en 2022. Todas las habitaciones y los pasillos que las comunican han sido reformados y ofrecen un ambiente cómodo y acogedor. La instalación eléctrica, bien planificada, incluye numerosos enchufes y conexiones de red, así como iluminación de techo integrada que cumple con los estándares actuales de comodidad y funcionalidad. La cocina totalmente equipada en la planta baja destaca por sus electrodomésticos de alta calidad, mientras que una conexión adicional a la cocina en la planta superior ofrece mayor flexibilidad de diseño. Además de dos aseos de cortesía en la escalera, la propiedad cuenta con dos baños impecables con luz natural: uno con ducha en la planta baja y otro con bañera y ducha independiente en la planta superior. El local se alquila actualmente, habitación por habitación, a diversos profesionales (notario, psicólogo, arquitecto, terapeuta/coach alternativo, compañía de seguros y servicio de limpieza de edificios). Los contratos de arrendamiento son a largo plazo e indefinidos. La renta mensual total, incluyendo suministros y plazas de aparcamiento, es de aproximadamente 4.150 €. Las dos amplias habitaciones, actualmente conectadas, en la planta baja podrían estar disponibles a corto plazo si el propietario las necesita. El ático ofrece un gran potencial de ampliación, ya que las conexiones de agua y electricidad ya están instaladas. Esto permite adaptar el diseño a sus preferencias. El sótano, completamente equipado, ofrece un cómodo acceso a las plazas de aparcamiento y ofrece espacio de almacenamiento adicional. El exterior incluye una cochera en el patio y seis plazas de aparcamiento adicionales delante y al lado de la casa. En 2023 se incorporó una conexión de fibra óptica para ofrecer comunicaciones modernas. En resumen, esta propiedad combina a la perfección el encanto histórico con un estilo de vida moderno. Sus acabados de alta calidad y su amplia distribución hacen de Villa Buchfink una joya en el mercado inmobiliario. Le invitamos cordialmente a descubrir las ventajas de esta excepcional propiedad durante



VON POLL
REAL ESTATE

una visita. No dude en contactarnos para obtener más información o concertar una cita.

Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 350.36 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25141033 - 61250 Usingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com