

Usingen

Immeuble d'époque unique et prestigieux,
idéalement situé en centre-ville et disposant de
nombreuses places de parking.

CODE DU BIEN: 25141033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 789.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 270 m²

CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141033
Surface habitable	ca. 165 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1905
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 6 x surface libre

Prix d'achat	789.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.07.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	350.36 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

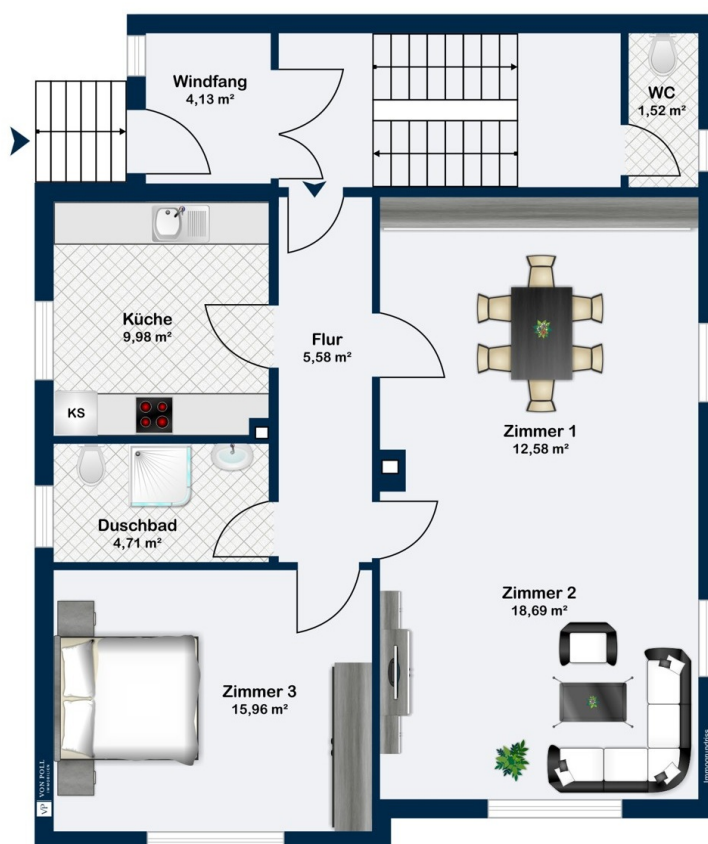
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

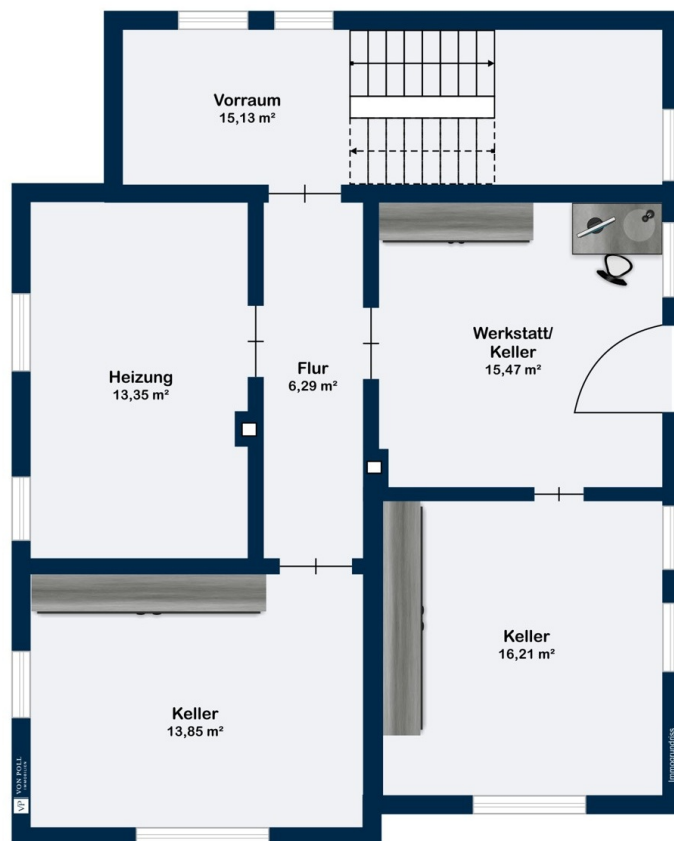
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

Une première impression

Nous vous présentons la « Villa Buchfink », une propriété unique datant d'environ 1900, offrant un élégant mélange d'architecture historique et de confort moderne. Son emplacement privilégié, bénéficiant d'une visibilité maximale et d'un fort passage, en fait un bien d'exception dans la ville prisée d'Usingen. Spacieuse, la maison s'étend sur deux étages aménagés avec soin, ainsi que sur un grenier aménageable et un sous-sol complet. Hauts plafonds et portes à panneaux, dont certaines arborent des vitraux Art nouveau qui attirent le regard, associés aux fenêtres à guillotine d'origine, créent une ambiance raffinée. La façade, richement ornée et laissant apparaître partiellement la charpente apparente, confère à la propriété une allure distinguée, reflet du charme de l'époque wilhelminienne. L'intérieur est revêtu d'un parquet en bois massif de haute qualité, récemment remplacé en 2022. Toutes les pièces et les couloirs ont été rénovés et offrent une atmosphère confortable et accueillante. L'installation électrique, bien conçue, comprend de nombreuses prises et connexions réseau, ainsi qu'un éclairage intégré au plafond répondant aux normes actuelles de confort et de fonctionnalité. La cuisine entièrement équipée du rez-de-chaussée témoigne de la qualité de ses finitions, tandis qu'une cuisine supplémentaire à l'étage offre une plus grande flexibilité d'aménagement. Outre deux toilettes invités dans la cage d'escalier, la propriété comprend deux salles de bains bien entretenues et baignées de lumière naturelle : l'une avec douche au rez-de-chaussée et l'autre avec baignoire et douche séparée à l'étage. Les locaux sont actuellement loués, pièce par pièce, à différents corps de métiers (notaire, psychologue, architecte, praticien/coach en médecines douces, compagnie d'assurance et entreprise de nettoyage). Les baux sont de longue durée et à durée indéterminée. Le loyer mensuel total, charges et parking compris, s'élève à environ 4 150 €. Les deux grandes pièces communicantes du rez-de-chaussée pourraient être libérées rapidement si le propriétaire le souhaite. Les combles offrent un potentiel d'aménagement important, les raccordements à l'eau et à l'électricité étant déjà en place. Cela permet de concrétiser des projets d'aménagement personnalisés. Le sous-sol complet offre un accès direct au parking et offre un espace de rangement supplémentaire. L'extérieur comprend un abri voiture dans la cour et six places de stationnement supplémentaires devant et sur le côté de la maison. Une connexion fibre optique a été installée en 2023 pour offrir des options de communication modernes. Dans l'ensemble, cette propriété représente un mariage réussi entre le charme historique et le confort moderne. Ses prestations haut de gamme et son agencement généreux font de la Villa Buchfink un bien rare sur le marché immobilier. Nous vous invitons cordialement à découvrir par vous-même les atouts de cette propriété exceptionnelle lors d'une visite. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour convenir d'un rendez-



VON POLL
REAL ESTATE

VOUS.

CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25141033 - 61250 Usingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com