

Usingen

## Egyedi, tekintélyes, történelmi épület kiváló, központi üzleti helyen, boséges parkolóhellyel

VP azonosító: 25141033



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

VÉTELÁR: 789.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 270 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25141033</b>
Hasznos lakótér	ca. 165 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1905
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 6 x Felszíni parkolóhely

Vételár	<b>789.000 EUR</b>
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 80 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	350.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.07.2033	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



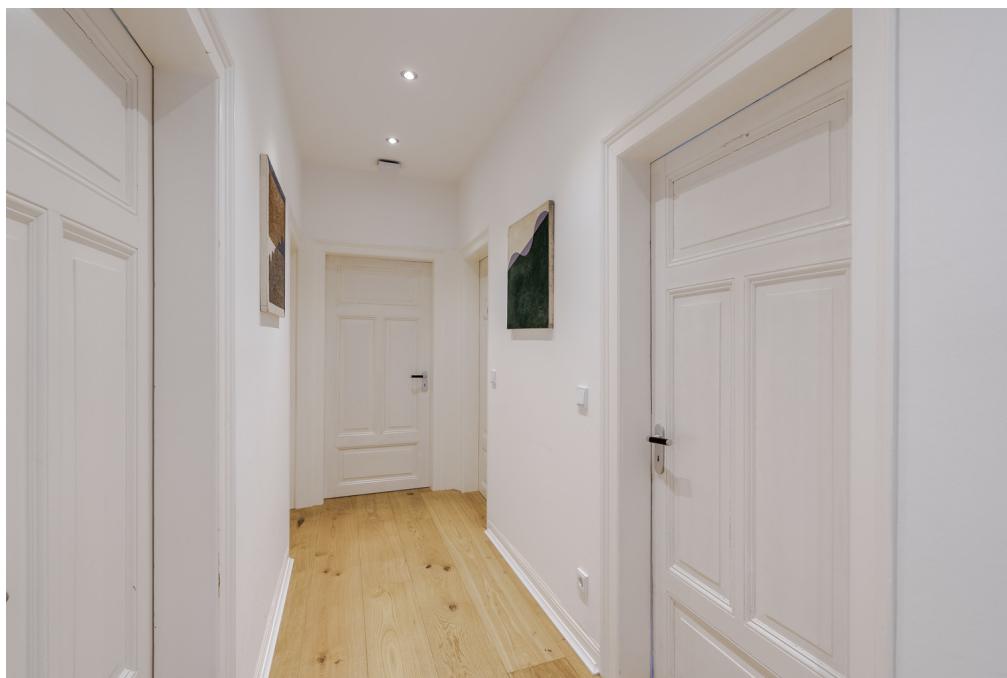
VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



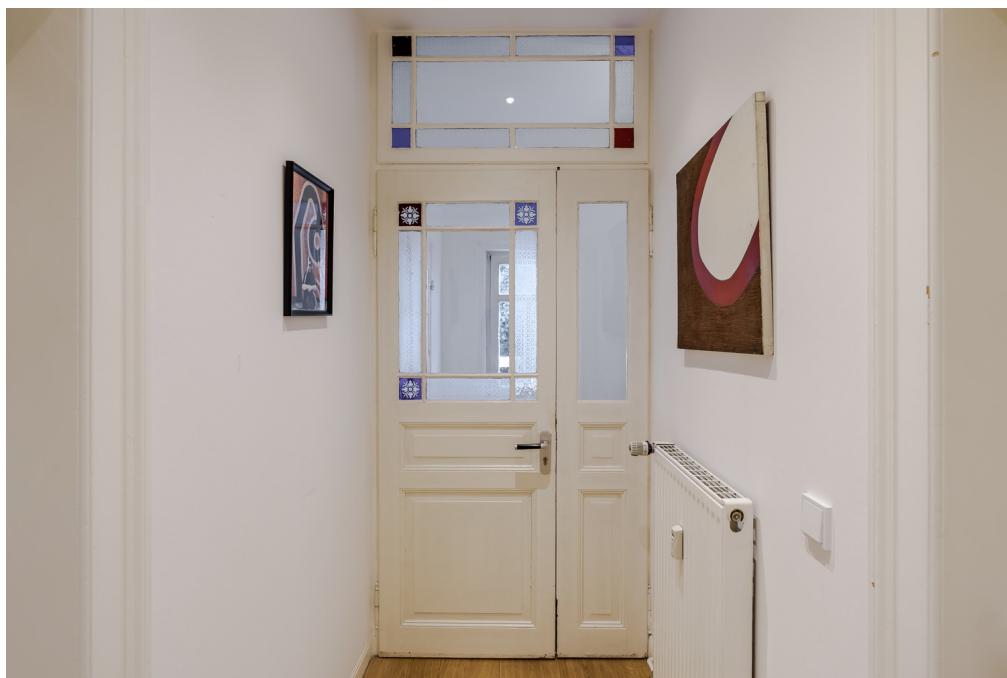
VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

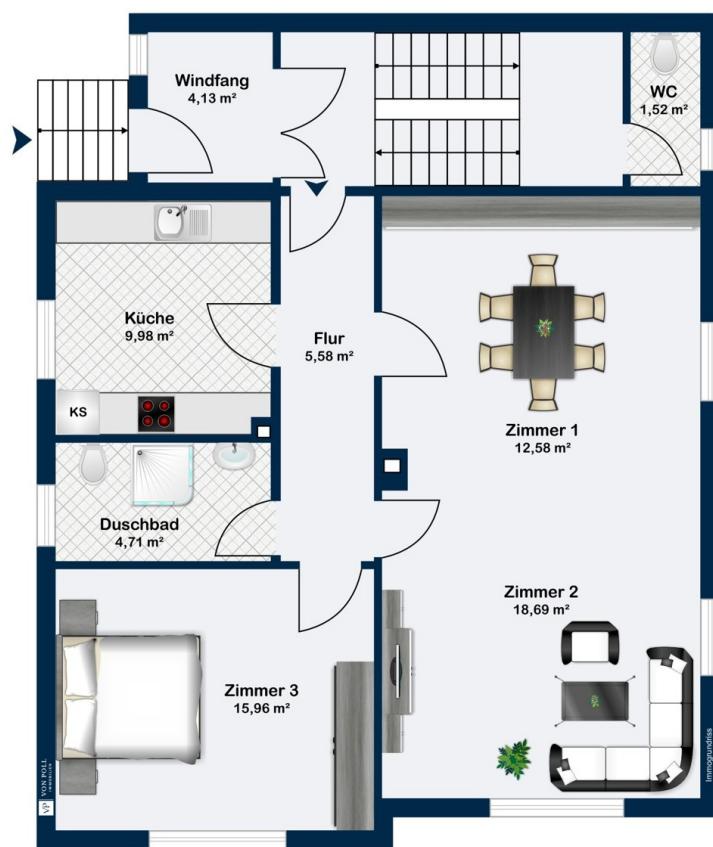
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

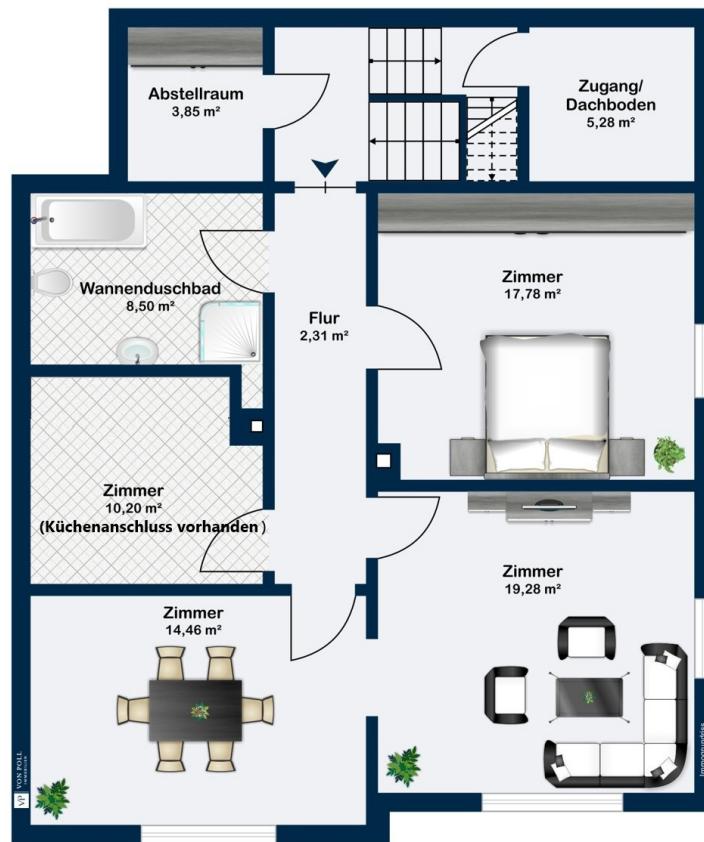
T.: 0800 - 333 33 09

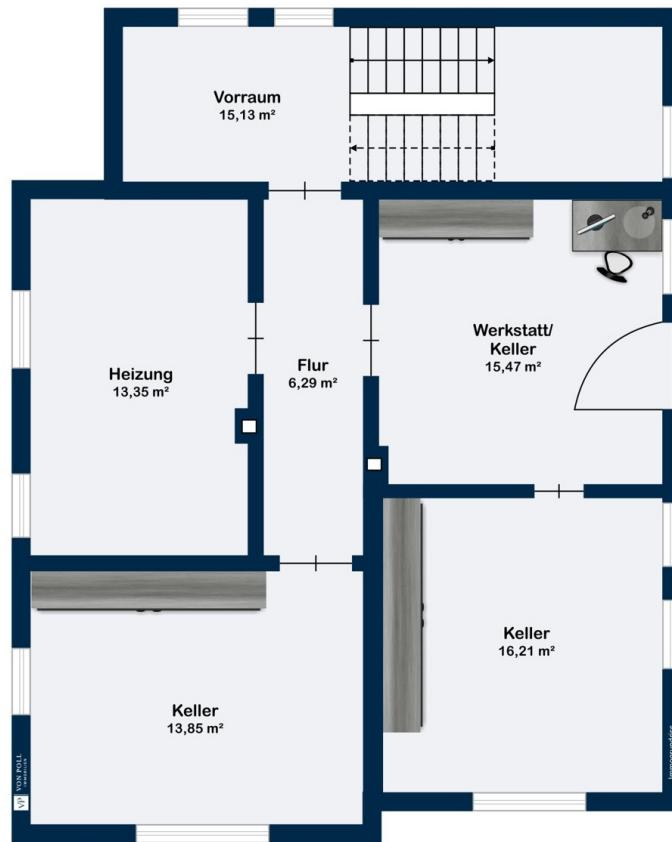
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen**

## Az elso benyomás

Bemutatjuk Önnek a "Villa Buchfink"-et, egy egyedüllálló, 1900 körül épült ingatlant, amely a történelmi építészet és a modern kényelem elegáns keverékét kínálja. Ehhez jön még a kiváló elhelyezkedés, a maximális kilátás és a nagy gyalogosforgalom, így valóban kivételes ingatlan a népszerű Usingen városában. A tágas ház két szépen megtervezett emeleten terül el, valamint egy átalakítható padláson és egy teljes pincén. A magas mennyezet és a kazettás ajtók, nemelyik művész szecessziós üvegezéssel, feltűnő fókuszpontként, az eredeti tokos ablakkal együtt stílusos hangulatot teremtenek. A gondosan megtervezett homlokzat, amely részben szabadon hagyta a favázas szerkezetet, előkelő külsöt kölcsönöz az ingatlannak, amely a vilmos-korszak varázsát tükrözi. A belső terekben kiváló minőségű keményfa parketta található, amelyet nemrégiben, 2022-ben cseréltek ki. minden szoba és összekötő folyosó felújított, és kényelmes, hívogató légkört kínál. A jól megtervezett elektromos hálózat számos konnektort és hálózati csatlakozót tartalmaz, valamint integrált mennyezeti világítást, amely megfelel a mai kényelmi és funkcionális szabványoknak. A földszinten található, teljesen felszerelt konyha kiváló minőségű berendezésekkel árulkodik, míg az emeleten található további konyhacsatlakozás további tervezési rugalmasságot kínál. A lépcsoházban található két vendégmosdó mellett az ingatlan két jól karbantartott, természetes fénnyel rendelkező fürdoszobával rendelkezik: az egyik zuhanyzós a földszinten, a másik pedig kádas és külön zuhanyzós fürdoszoba az emeleten. A helyiségeket jelenleg helyiségenként, kereskedelmi célból bérbe adják több szakembernek (közjegyo, pszichológus, építész, alternatív terapeuta/coach, biztosítótársaság és épülettakarító szolgálat). A bérleti szerződések hosszú távúak és határozatlan idejük. A teljes havi bérleti díjbevétele, beleértve a közműveket és a parkolóhelyeket, körülbelül 4150 euró. A földszinten található két nagy, jelenleg összekapcsolt szoba rövid idon belül elérhetővé tehető, ha a tulajdonos igényli. A tetőter különösen bovítható lehetőséget kínál, mivel a víz- és villanycsatlakozások már rendelkezésre állnak. Ez lehetővé teszi az egyéni tervezési preferenciák megvalósítását. A teljes pince kényelmes hozzáférést biztosít a parkolóhelyekhez, és további tárolási lehetőséget biztosít. A különböző részen található egy gépkocsibeálló az udvarban, valamint további hat parkolóhely a ház előtt és mellett. 2023-ban optikai kábeles csatlakozást építettek ki a modern kommunikációs lehetőségek biztosítása érdekében. Összességében ez az ingatlan a történelmi báj és a modern életszínvonal sikeres ötvözetét képviseli. A magas minőségű jellemzők és a nagyvonalú elrendezés ritkaságszámába veszi a Villa Buchfinket az ingatlanpiacra. Szeretettel meghívjuk, hogy egy megtekintés során személyesen is tapasztalja meg ennek a kivételes ingatlannak az előnyeit. Kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk további információkért vagy



VON POLL  
REAL ESTATE

idopont-egyeztetéshez.

VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörzskizáráshoz

---

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