

Usingen

Egyedi, tekintélyes, történelmi épület kiváló, központi üzleti helyen, bőséges parkolóhellyel

VP azonosító: 25141033



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 789.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 270 m²

VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

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

VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

Áttekintés

VP azonosító	25141033
Hasznos lakótér	ca. 165 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1905
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 6 x Felszíni parkolóhely

Vételár	789.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 80 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25141033 - 61250 Usingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.07.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	350.36 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
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



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

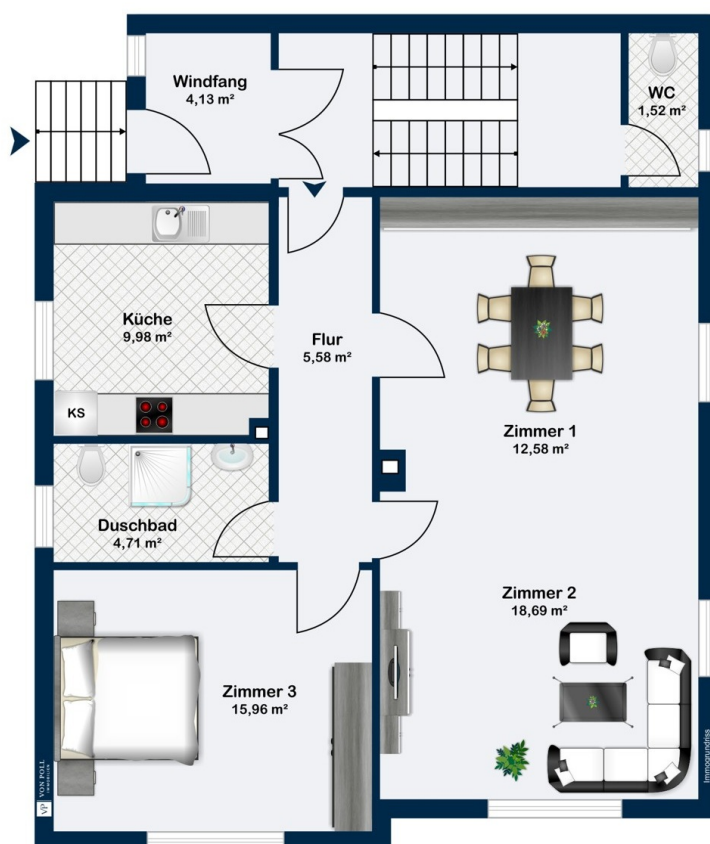
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

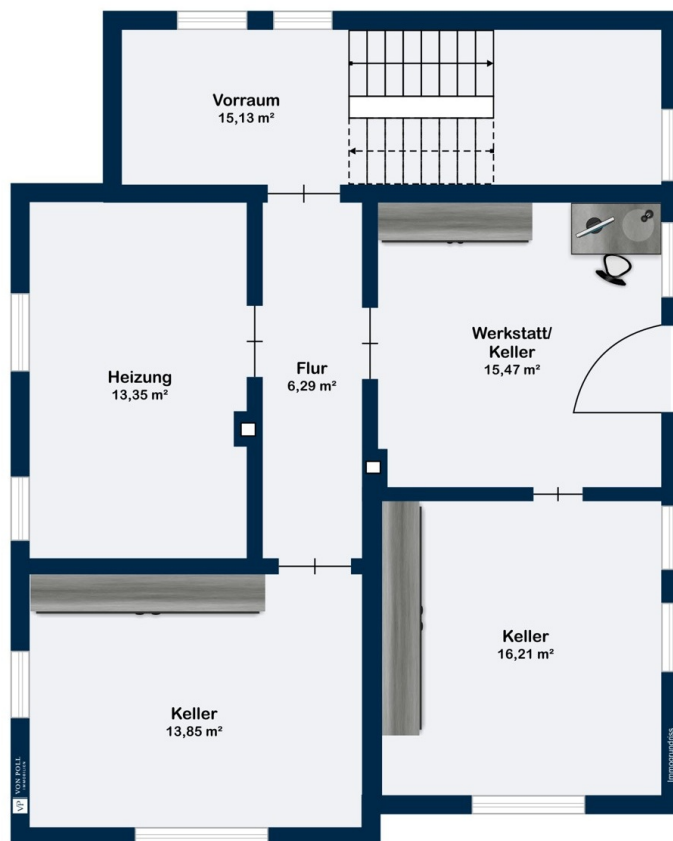
www.von-poll.com

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 első benyomás

Bemutatjuk Önnek a "Villa Buchfink"-et, egy egyedülálló, 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, némelyik művészi szecessziós üvegezéssel, feltuno fókuszpontként, az eredeti tokos ablakokkal együtt stílusos hangulatot teremtenek. A gondosan megtervezett homlokzat, amely részben szabadon hagyta a favázás szerkezetet, elokelo külsőt 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 funkcionalitási szabványoknak. A földszinten található, teljesen felszerelt konyha kiváló minőségű berendezésekről árulkodik, míg az emeleten található további konyhacsatlakozás további tervezési rugalmasságot kínál. A lépcsőházban található két vendégmosdó mellett az ingatlan két jól karbantartott, természetes fénnel rendelkező fürdőszobával rendelkezik: az egyik zuhanyzós a földszinten, a másik pedig kádás és külön zuhanyzós fürdőszoba az emeleten. A helyiségeket jelenleg helyiségenként, kereskedelmi célból bérbe adják több szakembernek (közjegyző, pszichológus, építész, alternatív terapeuta/coach, biztosítótársaság és épülettakarító szolgálat). A bérleti szerződések hosszú távúak és határozatlan idejűek. A teljes havi bérleti díjbevétele, beleértve a közmuveket és a parkolóhelyeket, körülbelül 4150 euró. A földszinten található két nagy, jelenleg összekapcsolt szoba rövid időn belül elérhetővé tehető, ha a tulajdonos igényli. A tetőtér különösen bővítési 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 külső 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 ritkaságszámba veszi a Villa Buchfinket az ingatlanpiacon. 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

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 helyszínról

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/(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.

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com