

Usingen

Edificio d'epoca unico e prestigioso in una posizione centrale privilegiata per gli affari con ampi parcheggi

Codice oggetto: 25141033



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 789.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 270 m²

Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141033
Superficie netta	ca. 165 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1905
Garage/Posto auto	1 x Carport, 6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	789.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	350.36 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.07.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

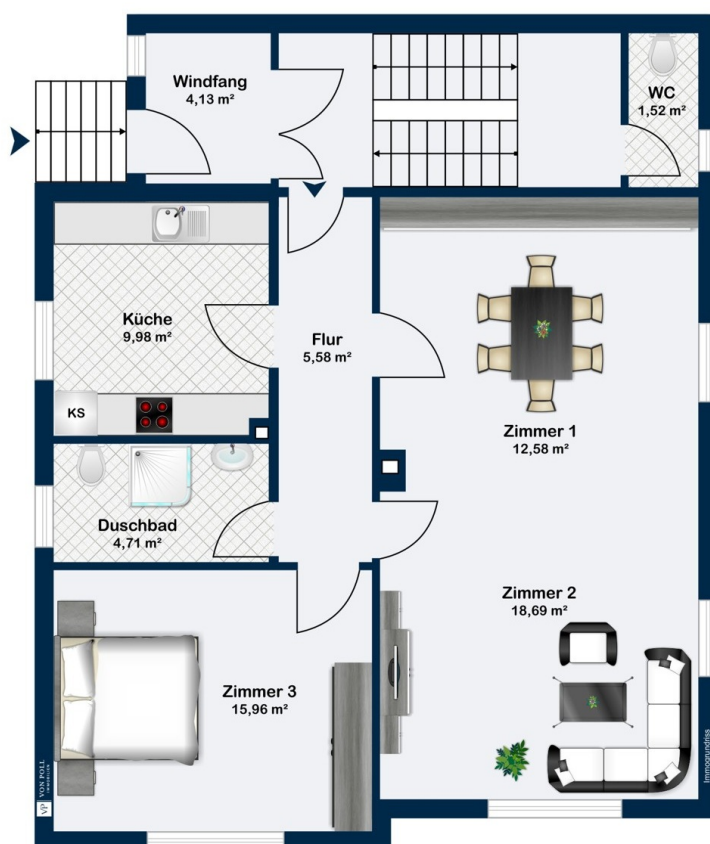
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

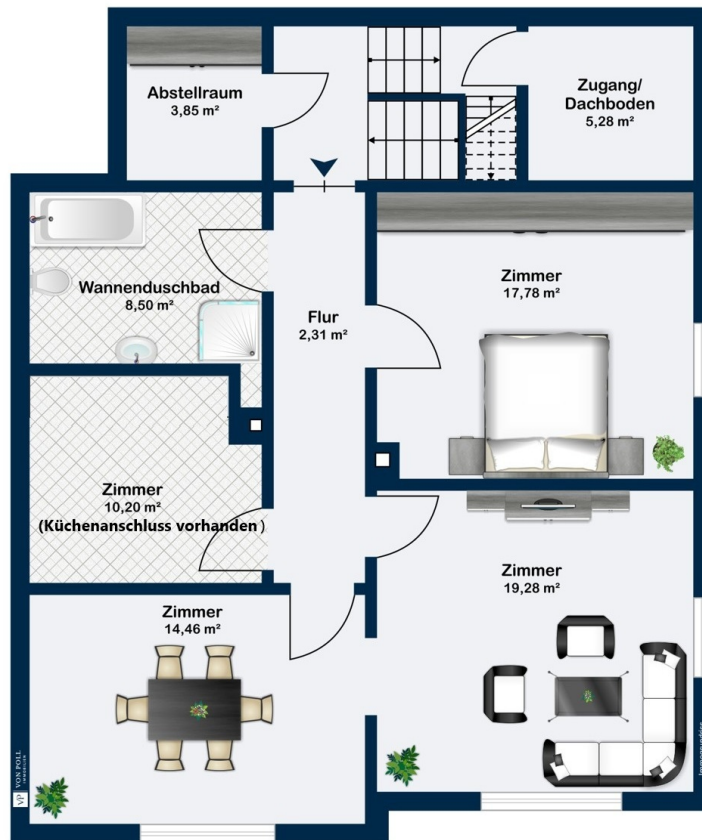
T.: 0800 - 333 33 09

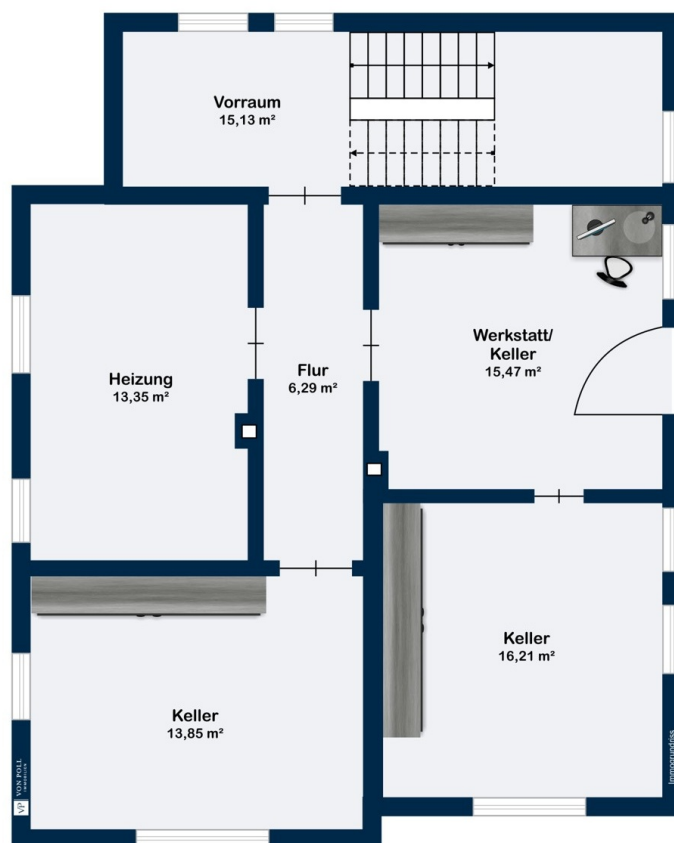
www.von-poll.com

Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

Una prima impressione

Vi presentiamo "Villa Buchfink", una proprietà unica risalente al 1900 circa, che offre un elegante connubio tra architettura storica e comfort moderni. A ciò si aggiunge la sua posizione privilegiata, con la massima visibilità e un elevato passaggio pedonale, una proprietà davvero eccezionale nella rinomata cittadina di Usingen. L'ampia casa si estende su due piani progettati con cura, oltre a una soffitta adatta alla ristrutturazione e un seminterrato completo. Soffitti alti e porte a pannelli, alcune con vetrate artistiche in stile Art Nouveau come punto focale di grande effetto, insieme alle finestre a battente originali, creano un'atmosfera elegante. La facciata dal design elaborato, che presenta parzialmente una struttura in legno a vista, conferisce alla proprietà un aspetto esterno raffinato che riflette il fascino dell'epoca guglielmina. Gli interni sono caratterizzati da pavimenti in parquet di alta qualità, recentemente sostituiti nel 2022. Tutte le stanze e i corridoi di collegamento sono stati ristrutturati e offrono un'atmosfera confortevole e invitante. L'impianto elettrico ben progettato include numerose prese e collegamenti di rete, nonché un'illuminazione a soffitto integrata che soddisfa gli standard odierni di comfort e funzionalità. La cucina completamente attrezzata al piano terra è sinonimo di finiture di alta qualità, mentre un ulteriore allaccio alla cucina al piano superiore offre ulteriore flessibilità di progettazione. Oltre a due bagni per gli ospiti nel vano scale, l'immobile dispone di due bagni ben tenuti e luminosi: uno con doccia al piano terra e un bagno con vasca e doccia separata al piano superiore. L'immobile è attualmente affittato a fini commerciali, stanza per stanza, a diverse attività (notaio, psicologo, architetto, medico/coach di medicina alternativa, compagnia assicurativa e servizio di pulizia condominiale). I contratti di locazione sono a lungo termine e a tempo indeterminato. Il canone di locazione mensile complessivo, comprensivo di utenze e posti auto, è di circa 4.150 euro. Le due ampie stanze al piano terra, attualmente collegate, potrebbero essere rese disponibili con breve preavviso, se necessario dal proprietario. La mansarda offre un particolare potenziale di ampliamento, poiché gli allacci per acqua ed elettricità sono già predisposti. Ciò consente di realizzare le preferenze di progettazione individuali. L'intero seminterrato offre un comodo accesso ai posti auto e offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'esterno comprende un posto auto coperto nel cortile e altri sei posti auto davanti e accanto alla casa. Nel 2023 è stata aggiunta una connessione in fibra ottica per offrire moderne opzioni di comunicazione. Nel complesso, questa proprietà rappresenta un riuscito connubio tra fascino storico e standard abitativi moderni. Le finiture di alta qualità e l'ampia planimetria rendono Villa Buchfink una rarità sul mercato immobiliare. Vi invitiamo cordialmente a scoprire di persona i vantaggi di questa eccezionale proprietà durante una visita. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25141033 - 61250 Usingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com