

Usingen

Nutzungsvielfalt mit Option auf Wohnraum, Hotellerie & Gastronomie in prominenter Lage

Property ID: 25141026b



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • ROOMS: 12 • LAND AREA: 440 m²

Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

At a glance

Property ID	25141026b	Purchase Price	799.000 EUR
Rooms	12	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1989		
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 1 x Garage		
		Total Space	ca. 466 m ²
		Modernisation / Refurbishment	2023
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 117 m ²
		Rentable space	ca. 357 m ²

Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	02.05.2035	Final energy consumption	115.10 kWh/m²a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

The property



Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

The property



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

Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

The property



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

A first impression

Dieses charmante Hotel befindet sich in einer hervorragenden Lage in Usingen, ideal für Gäste, die die Natur des Taunus genießen oder die Nähe zur Rhein-Metropole schätzen. Das Hotel verfügt über insgesamt 10 gemütliche Einzel- und Doppelzimmer, die einen angenehmen Aufenthalt garantieren.

Ein heller, einladender Wintergarten lädt die Gäste zum Frühstück ein und sorgt für eine freundliche Atmosphäre. Der gemütliche Schankraum ist mit einem Kamin ausgestattet, der für ein behagliches Ambiente sorgt. Die Theke ist mit Kühlelementen ausgestattet - ideal für den gastronomischen Betrieb. Insgesamt ist hier Platz für 50 Gäste.

Das Hotel ist voll unterkellert und bietet Personalraum, Kühlraum, Toilettenanlagen und weitere Lagerräume.

Im Dachgeschoss befinden sich komfortable Wohnräume mit Balkon, die für das Personal oder als private Rückzugsorte genutzt werden können.

Das Anwesen verfügt über eine Garage sowie sechs Stellplätze direkt vor dem Haus. Bei der Nutzung als Hotelbetrieb können fünf weitere Stellplätze in der Nähe genutzt werden.

Das Hotel liegt ideal zwischen der Rhein-Main-Metropole und dem Taunus, mit einer hervorragenden Anbindung an Frankfurt. Die Messe Frankfurt sowie der Hauptbahnhof sind nur ca. 30 km entfernt. Der Flughafen Frankfurt Rhein-Main ist in etwa 30 bis 45 Minuten erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Geschäftsreisende macht.

Dieses Hotel bietet eine einzigartige Gelegenheit, in eine gut gelegene Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu investieren. Ob als Hotelbetrieb, Gastronomiebetrieb oder als Investition mehr Wohnraum zu schaffen - hier sind Ihrer Kreativität kaum Grenzen gesetzt, derzeit ist der Betrieb der Immobilie eingestellt und bietet individuelle Entwicklungspläne.

Auch ein Umbau in Wohnfläche und Nutzung als Mehrfamilienhaus wäre eine denkbare Option.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

Details of amenities

- 10 vermietbare Einzel- und Doppelzimmer
- private Wohnräume mit Balkon im Dachgeschoss
- Heizung neu aus 2023
- 2-fach verglaste Fenster extra Schallschutz zur Straßenseite
- Schankbereich mit Theke und Kühlelementen
- gemütlicher Gastraum mit Fußbodenheizung im ursprünglichen Gebäudeteil
- Kamin im Gastrobereich
- heller Wintergarten als Frühstücksraum
- vollständige Unterkellerung mit Personalraum, Toiletten und Lagerräumen
- Kühlkeller
- Garage, 6 Stellplätze
- für den Hotelbetrieb 5 weitere, nutzbare Stellplätze in der Nähe

Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

All about the location

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.

Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25141026b - 61250 Usingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com