Usingen

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

Objektnummer: 25141026a

KAUFPREIS: 799.000 EUR • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 440 m²

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25141026a
Zimmer	12
Baujahr	1989
Stellplatz	6 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 466 m²
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 117 m²
Vermietbare Fläche	ca. 357 m²

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.05.2035

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	115.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

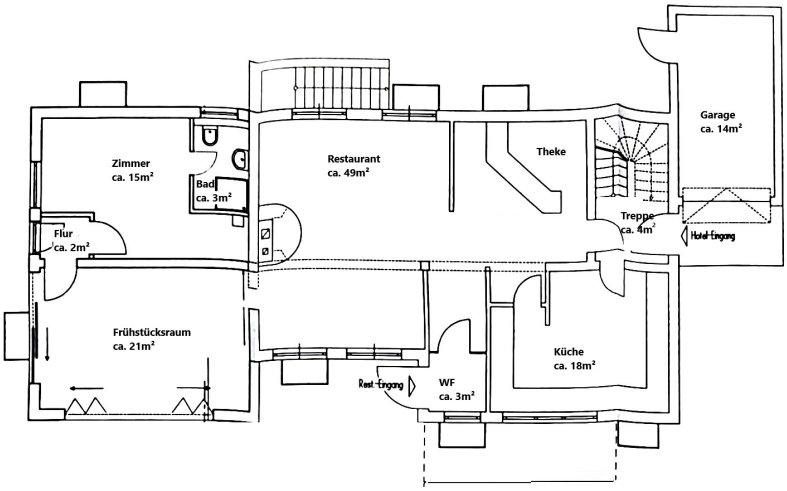
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

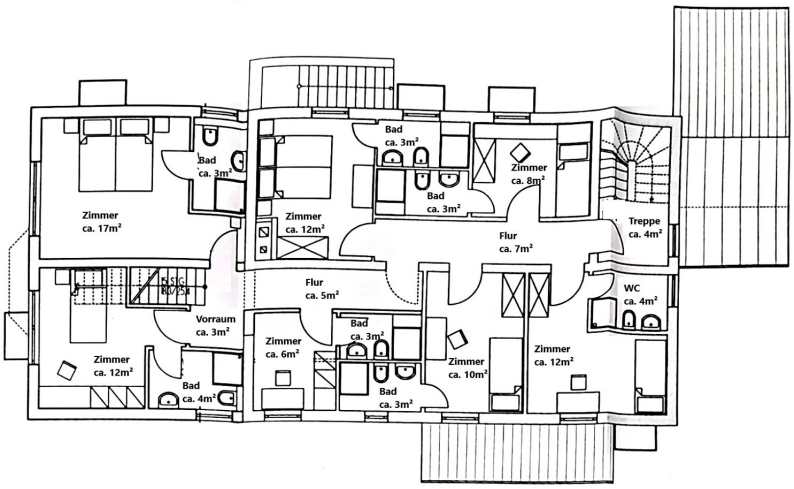
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

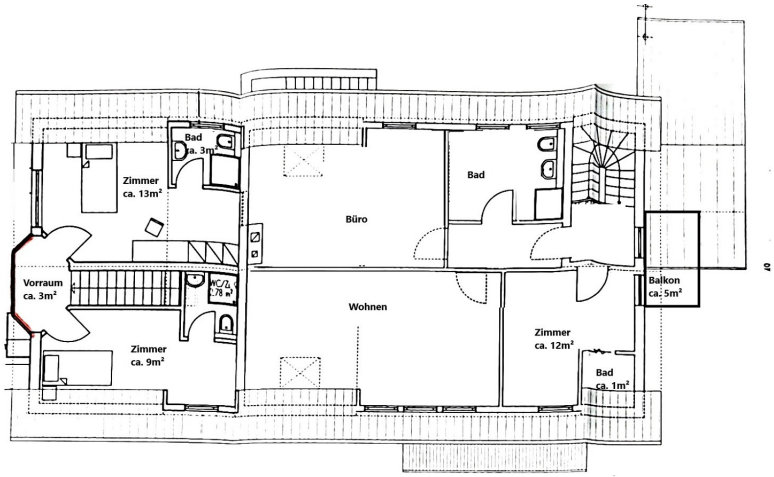
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

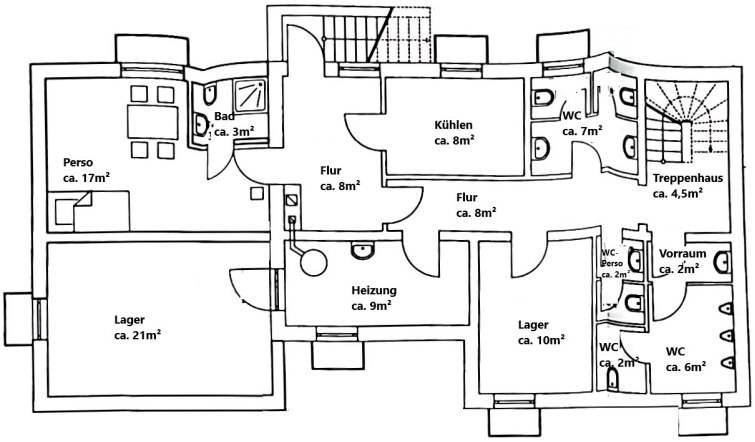
Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Ein erster Eindruck

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 Frühstücken 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.

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25141026a - 61250 Usingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com