

Usingen

# Flexible usage options with the possibility of residential, hotel & restaurant development in a sought-after location

Property ID: 25141026b



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

**PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • ROOMS: 12 • LAND AREA: 440 m<sup>2</sup>**

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. 467 m <sup>2</sup>
		Modernisation / Refurbishment	2023
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 117 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 357 m <sup>2</sup>

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.

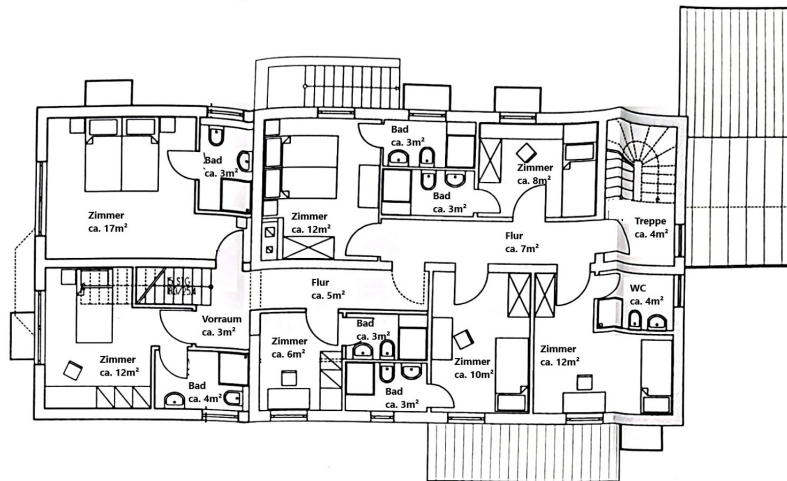
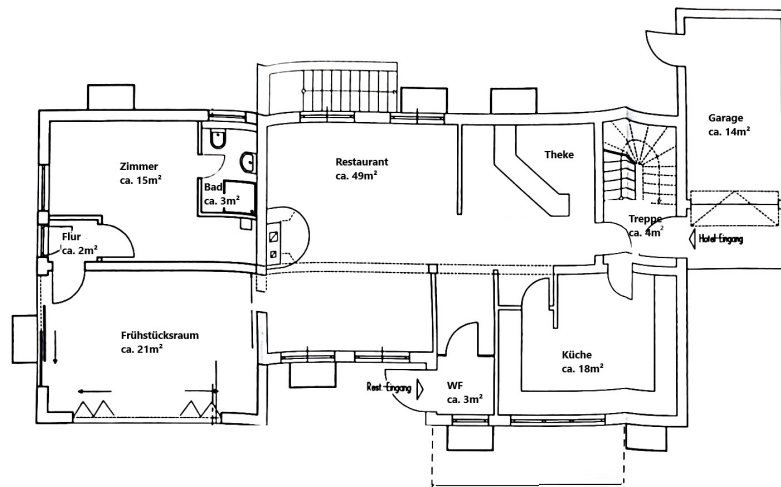
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

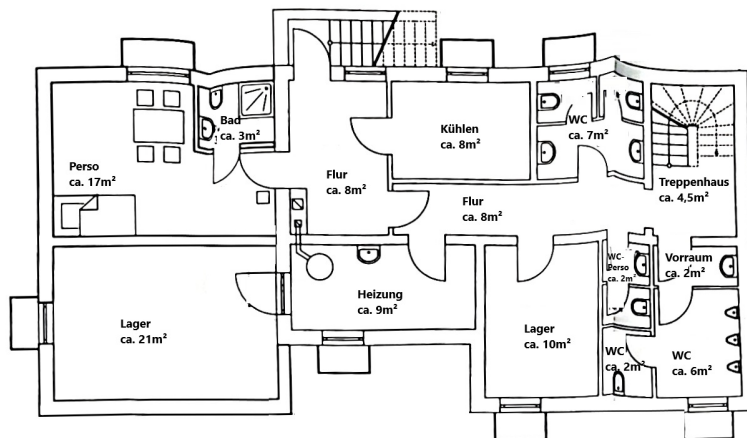
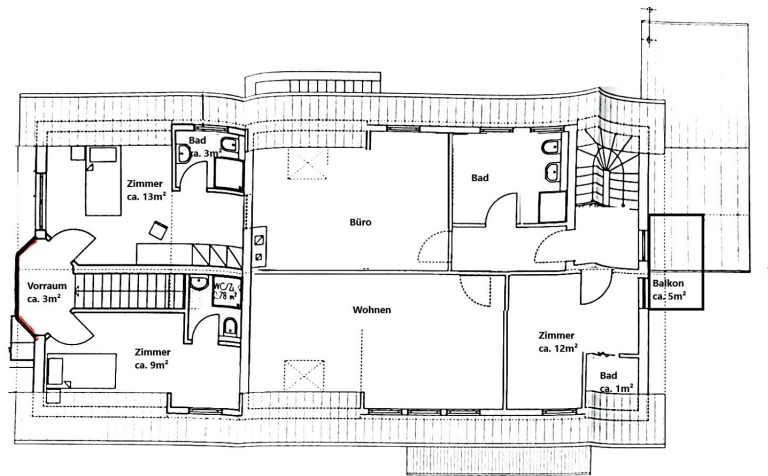
T.: 0800 - 333 33 09

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

This charming hotel enjoys a prime location in Usingen, ideal for guests who appreciate the natural beauty of the Taunus region or the proximity to the Rhine metropolis. The hotel offers 10 comfortable single and double rooms, guaranteeing a pleasant stay. A bright and inviting conservatory provides a welcoming atmosphere for breakfast. The cozy bar features a fireplace, creating a warm and inviting ambiance. The bar counter is equipped with refrigeration units, making it ideal for catering operations. The bar can accommodate up to 50 guests. The hotel has a full basement with staff rooms, a cold storage room, restrooms, and additional storage space. The top floor offers comfortable living quarters with balconies, suitable for staff use or as private retreats. The property includes a garage and six parking spaces directly in front of the building. When operating as a hotel, five additional parking spaces are available nearby. The hotel is ideally situated between the Rhine-Main metropolis and the Taunus region, with excellent connections to Frankfurt. The Frankfurt Trade Fair and the main train station are only about 30 km away. Frankfurt Airport is reachable in approximately 30 to 45 minutes, making the location particularly attractive for business travelers. This hotel offers a unique opportunity to invest in a well-located property with diverse development potential. Whether operating as a hotel, a restaurant, or as an investment to create more living space – your creativity is virtually limitless. The property is currently closed and offers individual development plans. Conversion into residential space and use as an apartment building would also be a viable option. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing.

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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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