

Usingen

# Options d'utilisation flexibles avec possibilité de développement résidentiel, hôtelier et de restauration dans un emplacement recherché

CODE DU BIEN: 25141026b



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

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 440 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25141026b                     |
| Pièces                 | 12                            |
| Année de construction  | 1989                          |
| Place de stationnement | 6 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 799.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface total                | ca. 467 m <sup>2</sup>                                                    |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 117 m <sup>2</sup>                                                    |
| Espace locatif               | ca. 357 m <sup>2</sup>                                                    |

CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.05.2035 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 115.10 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1989                                        |

CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

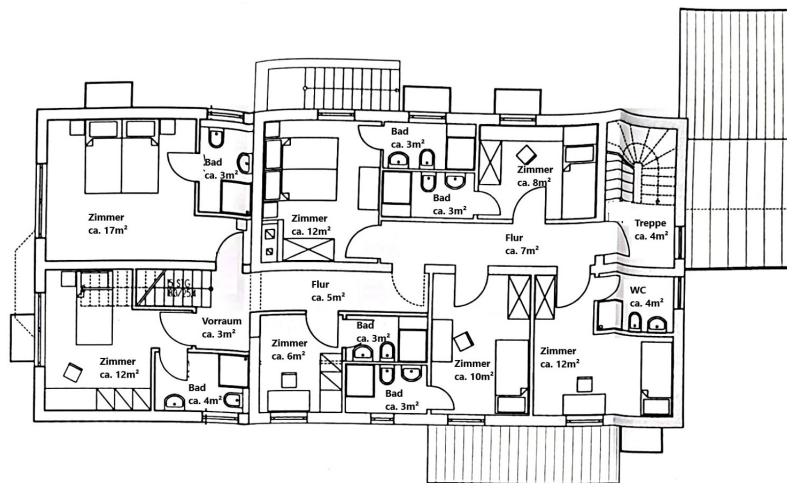
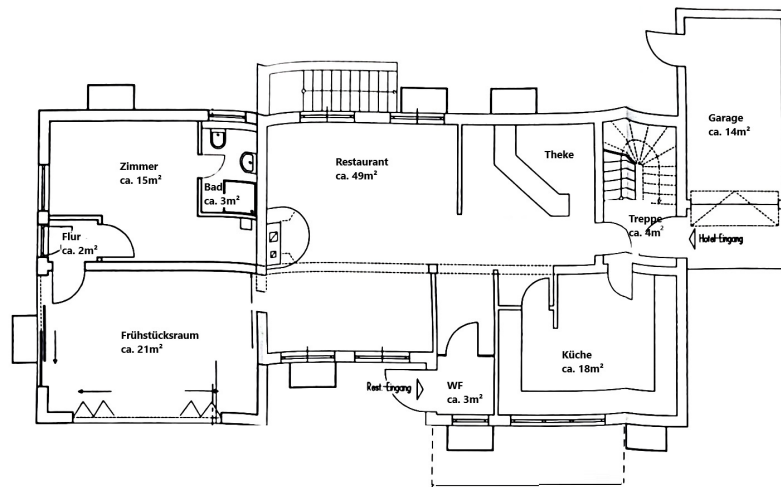
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

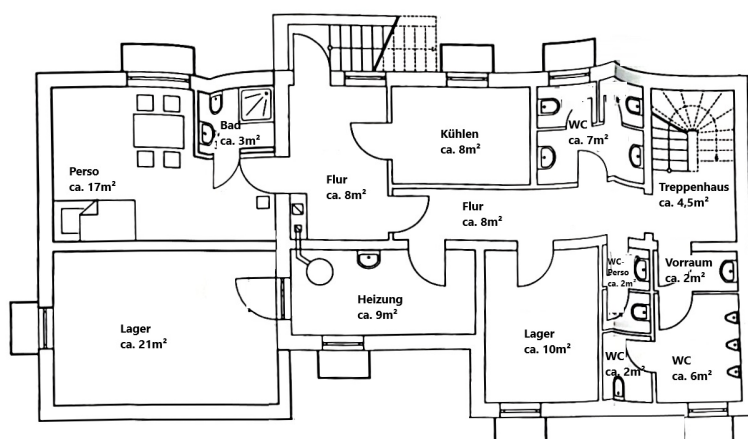
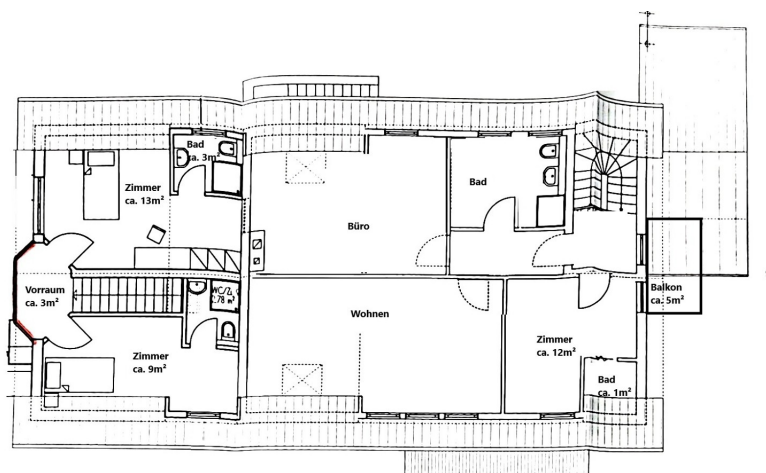
T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen**

## Une première impression

Ce charmant hôtel bénéficie d'une situation privilégiée à Usingen, idéale pour les voyageurs appréciant la beauté naturelle du Taunus ou la proximité de la métropole rhénane. L'hôtel propose 10 chambres simples et doubles confortables, garantissant un séjour agréable. Une véranda lumineuse et accueillante offre un cadre chaleureux pour le petit-déjeuner. Le bar cosy est doté d'une cheminée, créant une ambiance conviviale et chaleureuse. Le comptoir du bar est équipé d'unités réfrigérées, ce qui le rend idéal pour les prestations de restauration. Le bar peut accueillir jusqu'à 50 personnes. L'hôtel dispose d'un sous-sol complet avec des locaux pour le personnel, une chambre froide, des sanitaires et un espace de rangement supplémentaire. Le dernier étage offre des appartements confortables avec balcons, convenant au personnel ou comme espaces de détente privés. La propriété comprend un garage et six places de parking juste devant le bâtiment. En cas d'ouverture de l'hôtel, cinq places de parking supplémentaires sont disponibles à proximité. L'hôtel est idéalement situé entre la métropole rhénane et le Taunus, avec d'excellentes liaisons vers Francfort. Le parc des expositions de Francfort et la gare centrale sont à seulement 30 km environ. L'aéroport de Francfort est accessible en 30 à 45 minutes environ, ce qui rend l'emplacement particulièrement attractif pour les voyageurs d'affaires. Cet hôtel offre une opportunité unique d'investir dans un bien immobilier bien situé, au potentiel de développement diversifié. Que ce soit en tant qu'hôtel, restaurant ou investissement pour créer des logements supplémentaires, votre créativité est sans limites. L'établissement est actuellement fermé et propose des plans de développement personnalisés. La conversion en logements et la construction d'un immeuble d'appartements sont également envisageables. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25141026b - 61250 Usingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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