

Usingen

# Rugalmas felhasználási lehetőségek lakóépületek, szálloda- és étteremfejlesztés lehetőségével egy keresett helyen

VP azonosító: 25141026b



VÉTELÁR: 799.000 EUR • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 440 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Áttekintés

VP azonosító	25141026b	Vételár	799.000 EUR
Szobák	12	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1989	Teljes terület	ca. 467 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	6 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Modernizálás / felújítás	2023
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 117 m <sup>2</sup>
		Bérelheto terület	ca. 357 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	02.05.2035	Végso energiafogyasztás	115.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Az ingatlan



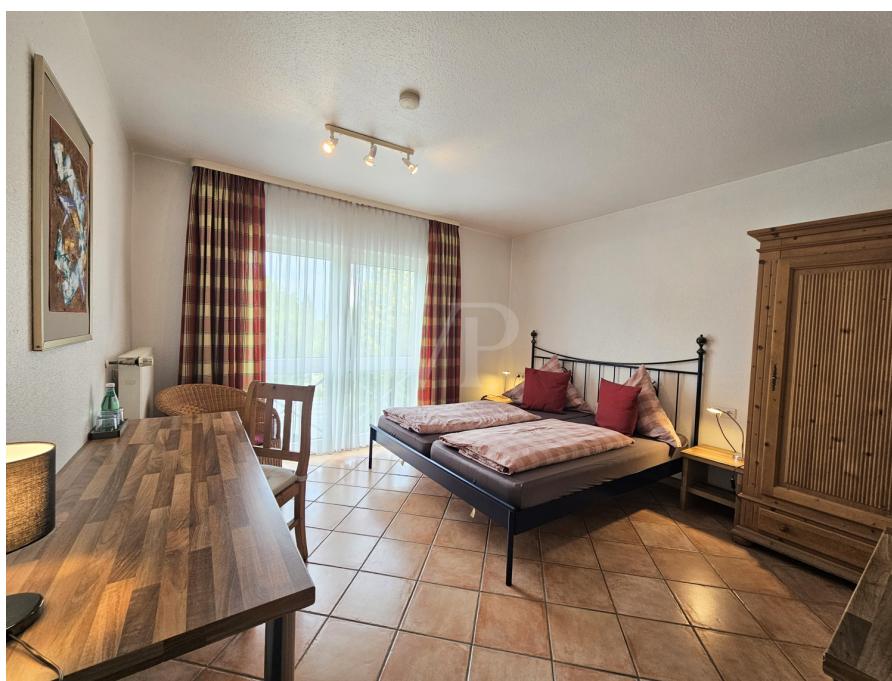
VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



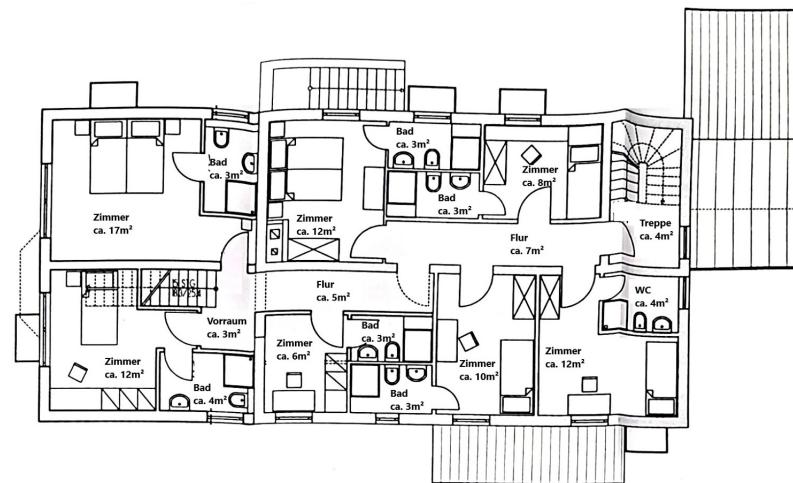
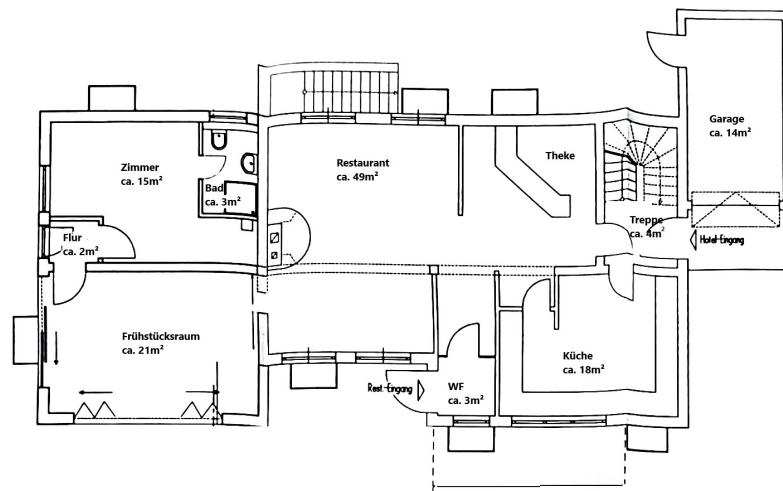
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

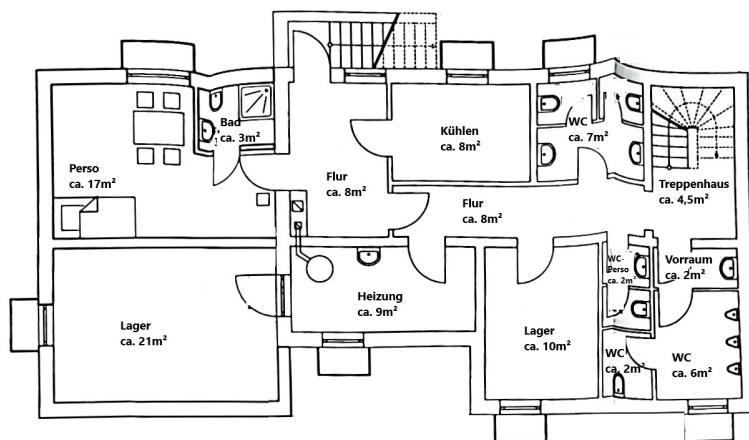
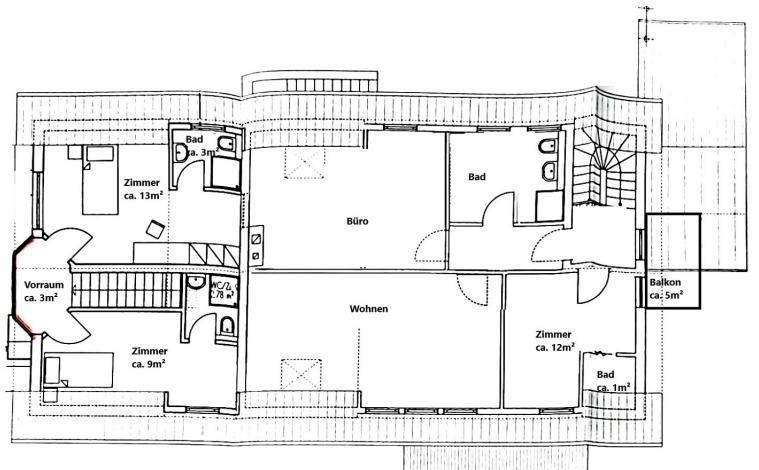
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen**

## Az elso benyomás

Ez a bájos szálloda Usingenben, kiváló helyen található, ideális azoknak a vendégeknek, akik értékelik a Taunus régió természeti szépségét vagy a Rajna-menti metropolisz közelségét. A szálloda 10 kényelmes egy- és kétágyas szobát kínál, garantáltan kellemes tartózkodást. A világos és hívogató télikert barátságos lékgört teremt a reggelihez. A hangulatos bárban kandalló található, amely meleg és hívogató lékgört teremt. A bárpujt humoegységekkel van felszerelve, így ideális catering tevékenységekhez. A bár akár 50 vendég befogadására is alkalmas. A szálloda teljes alagsorral rendelkezik személyszállítással, hutokamrával, mosdókkal és további tárolóhelyiségekkel. A legfelső emeleten kényelmes, erkélyes lakóegységek találhatók, amelyek alkalmasak személyszállításhoz vagy privát pihenohelyként. Az ingatlanhoz garázs és hat parkolóhely tartozik közvetlenül az épület előtt. Szállodaként működve további öt parkolóhely áll rendelkezésre a közelben. A szálloda ideális helyen található a Rajna-Majna metropolisz és a Taunus régió között, kiváló közlekedési kapcsolatokkal Frankfurtnal. A Frankfurti Vásár és a fopályaudvar mindössze 30 km-re található. A frankfurti repülőtér körülbelül 30-45 perc alatt elérhető, így a helyszín különösen vonzó az üzleti utazók számára. Ez a szálloda egyedülálló lehetőséget kínál befektetésre egy jól elhelyezkedő, változatos fejlesztési potenciállal rendelkező ingatlanban. Akár szállodaként, étteremként, akár a lakótér bovítését célzó befektetésként működik – a kreativitás gyakorlatilag határtalan. Az ingatlan jelenleg zárva tart, és egyedi fejlesztési terveket kínál. Lakótérré alakítása és apartmanházként való hasznosítása is járható út. Örömmel adunk további információkat, vagy szervezünk megtekintést.

VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Részletes felszereltség

- 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 Kühllementen
- 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

VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25141026b - 61250 Usingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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