

Usingen – Usingen

# Leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial

????????? ??????????: 24001225a



???? ??????: 685.000 EUR • ??????????: ca. 220,69 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 894 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24001225a - 61250 Usingen – Usingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24001225a - 61250 Usingen – Usingen

?? ??? ??????

????????? ??????????	24001225a	????? ???????	685.000 EUR
????????????	ca. 220,69 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1900		
?????? ?????????????	19 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	?????????? ???????	ca. 456 m <sup>2</sup>
		????????? ????????????	???????
		???????????? ??????	ca. 167.17 m <sup>2</sup>
		???????????????? ??????	ca. 456 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 24001225a - 61250 Usingen – Usingen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????? ??????????????	1900
??????????????	18.11.2034	?????????? ?? ??	
??????????????????		??????????????	
???????? ???		??????????????????	
????? ??????????????	?????		

???????? ??????????: 24001225a - 61250 Usingen – Usingen

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ???????: 24001225a - 61250 Usingen – Usingen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr um 1900, welches komplett leer übergeben werden kann. Das Gebäude bietet eine Gesamtfläche von ca. 456 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt: Ca. 167,17 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche inkl. Küche Ca. 220,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf 3 Wohnungen Ca. 69,00 m<sup>2</sup> Beherbergungsfläche aufgeteilt auf 5 Fremdenzimmer Das Grundstück umfasst ca. 894 m<sup>2</sup>. Zudem sind auf dem Grundstück zwei Garagen sowie 19 Stellplätze vorhanden. In den letzten 10-15 Jahren haben diverse und ausgiebige Sanierungsarbeiten stattgefunden. Die Liegenschaft kann samt Innenausstattung erworben werden.

??????? ????????: 24001225a - 61250 Usingen – Usingen

??? ??? ??? ????????????

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. Usingen besteht aus den Stadtteilen Usingen (Zentrum), Eschbach, Kransberg, Merzhäusen, 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. Ebenso sind sämtliche Schulformen und Kindergärten vorzufinden. 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 durch die direkte Nähe zur Natur und die gepflegte Nachbarschaft in einem Ortsteil von Usingen aus. Usingen verfügt über eine Bahnverbindung (Taunusbahn) nach Friedrichsdorf (ca. 25 Min.), Bad Homburg (ca. 30 Minuten) und Frankfurt (ca. 40 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.

??????? ???????: 24001225a - 61250 Usingen – Usingen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 143.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 72.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
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.



???????? ??????????: 24001225a - 61250 Usingen – Usingen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 ?????????????? - ??????????  
E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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