

Usingen

# Moderner Büroraum in einem historischen Gebäude im Herzen von Usingen

????????? ??????????: 25141018



?????????: 1

??????? ????????: 25141018 - 61250 Usingen

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

???????? ??????????: 25141018 - 61250 Usingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25141018	????? ??????????	?????????
?????????	1	????????????????	????????????????
????? ??????????????	1905	????????? /	?????? ??????????
?????? ??????????????	1 x ??????????????	????????????????????	
	?????? ??????????????	????????????	
		????????????	Mieterprovision beträgt 1035,30 € (inkl. MwSt.)

???????? ??????????: 25141018 - 61250 Usingen

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	14.07.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	350.36 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	H
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1900
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

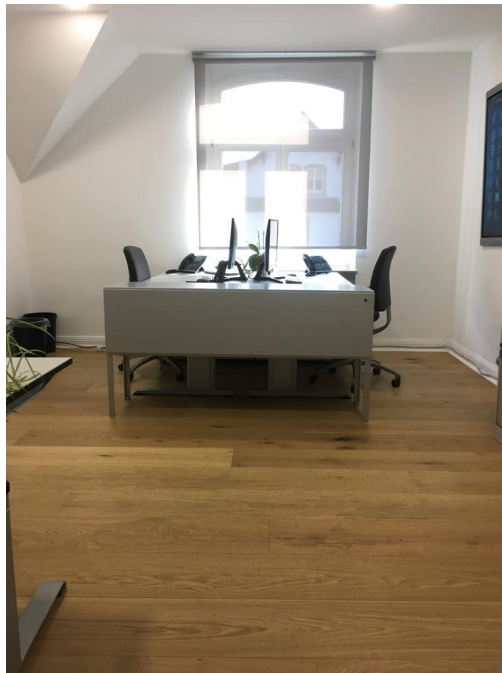
??????? ????????: 25141018 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ????????: 25141018 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ????????: 25141018 - 61250 Usingen

?? ????????



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)

??????? ????????: 25141018 - 61250 Usingen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

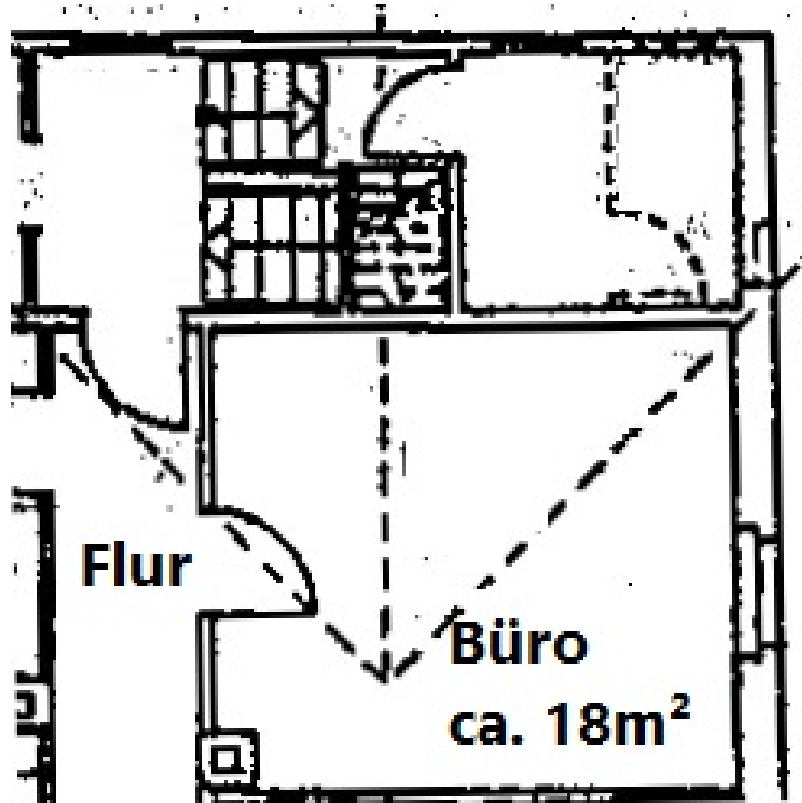
T.: 0800 - 333 33 09

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



???????? ??????????: 25141018 - 61250 Usingen

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25141018 - 61250 Usingen

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

Im Herzen von Usingen, in einem historischen Gebäude, wird ab Juni 2025 ein ca. 18 m<sup>2</sup> großer Büroraum frei. Die Lage besticht durch ihre exzellente Infrastruktur, die alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung bietet. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants oder öffentliche Verkehrsmittel – alles ist schnell erreichbar und ein guter Kundenverkehr möglich. Der Büroraum selbst ist hell gestaltet und mit hochwertigem Parkettboden ausgelegt, dieser verleiht dem Raum eine angenehme Atmosphäre. Der Raum eignet sich hervorragend als Büro, Kosmetikraum oder kleines Atelier und bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Geschäftsmodelle. Im Gebäude sind insgesamt sechs verschiedene Firmen ansässig, wodurch ein lebendiges und professionelles Arbeitsumfeld entsteht. Zur Mitbenutzung stehen eine moderne, voll ausgestattete Gemeinschaftsküche sowie ein Badezimmer bereit, die alle Mieter gleichermaßen nutzen können. Zudem stehen Kaffee, Wasser, Tee und Geschirr für die gemeinsame Nutzung zur Verfügung. Ein eigener, geschützter WLAN-Schlüssel wird ebenfalls eingerichtet, sodass Sie in Ihrer Arbeit ungestört und effizient bleiben können. Ein PKW-Stellplatz ist in der Miete enthalten, was besonders für Pendler und Kunden von Vorteil ist. Die Nebenkosten werden pauschal abgerechnet, wobei man mit monatlichen Kosten von etwa 160 Euro zu rechnen hat. Das Angebot ist ideal für Unternehmen oder Selbstständige, die nach einem kleinen, modernen Arbeitsplatz in zentraler Lage suchen. Sie wünschen weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

??????? ????????: 25141018 - 61250 Usingen

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

- modern gestaltetes Büro im historischen Gebäude von Usingen
- Parkettboden
- 2fach verglaste Holzfenster mit Plissee
- gemeinschaftliche, vollausgestattet moderne Küche
- Kaffee, Tee, Wasser sowie Geschirr steht zur Verfügung
- gemeinschaftliches Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Reinigung des Gebäudes und der Büros wird durch eine Fachfirma übernommen
- gesonderter, geschützter WLAN-Schlüssel
- Gast-WLAN
- separate Funkklingel
- ein PKW- Stellplatz
- Werbeanzeige vor dem Gebäude

???????? ??????????: 25141018 - 61250 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. 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.

??????? ????????: 25141018 - 61250 Usingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 350.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 25141018 - 61250 Usingen

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

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

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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