

Spessart – Spessart, Eifel

# Kreative Köpfe aufgepasst: Hier ist die Hotelimmobilie zu Ihrer persönlichen Erfolgsgeschichte!

**CODICE OGGETTO: 24315020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.880 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24315020	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Vani	14	Alberghi e ristoranti	Hotel
Anno di costruzione	1900	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Garage/Posto auto	7 x superficie libera, 5 x Garage	Superficie commerciale	ca. 891 m <sup>2</sup>
		Modernizzazione / Riqualficazione	2016
		Stato dell'immobile	Curato
		Superficie lorda	ca. 640 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.01.2033	Consumo energetico	227.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

## Una prima impressione

Der Nürburgring zieht motorsportbegeisterte Fans aus der ganzen Welt an. Die Eifel hat sich als Reiseregion in Deutschland und Europa etabliert. Beste Lage - beste Bedingungen für Ihre persönliche Erfolgsgeschichte. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und starten Sie mit dieser zauberhaften Hotelimmobilie durch.

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Hotelanwesen mit einer Grundstücksfläche von ca. 2880 m<sup>2</sup>, das sich perfekt für den Betrieb eines gastgewerblichen Betriebs eignet. Das ehemals kleine Gästehaus aus dem Jahr 1900 bietet heute insgesamt 14 gut ausgestattete Hotelzimmer, die dem Standard einer 3\* Superior Klassifizierung entsprechen. Das Anwesen wurde mehrfach erweitert und modernisiert, um den Gästen maximalen Komfort zu bieten.

Die Immobilie hat eine Vielzahl von Modernisierungen und Ausbauten erfahren. Im Jahr 1965 erfolgte eine Erweiterung des ursprünglichen Baus. Weitere bauliche Maßnahmen wurden im Jahr 2002 durchgeführt, darunter der Aufbau eines neuen Dachs sowie der Anbau einer Garage und einer Terrasse. Im Jahr 2010 erfolgte ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses, um die Raumnutzung weiter zu optimieren. Eine umfassende Modernisierung und Umgestaltung des Anwesens wurde zuletzt im Jahr 2016 abgeschlossen, bei der die ehemalige Kegelbahn in einen modernen Tagungsraum umgewandelt und ein Wellness-Garten geschaffen wurde.

Die Ausstattung der Immobilie umfasst gemütliche Gasträume, die perfekt für einen anspruchsvollen Aufenthalt der Gäste geeignet sind. Die großzügige Sonnenterrasse bietet einen herrlichen Ausblick in die umliegende Landschaft. Ein zusätzlicher Saunabereich im Garten mit separaten Ruhezeiten ermöglicht entspannende Stunden fernab des alltäglichen Trubels.

Für die An- und Abreise mit dem PKW stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es Stellplätze für Wohnmobile mit Stromanschlüssen.

Das Anwesen befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde so gestaltet, dass es sowohl den Bedürfnissen von Geschäftsreisenden als auch von Urlaubsgästen gerecht wird. Die Tagungsmöglichkeiten sowie die Annehmlichkeiten des Wellness-Bereichs machen es zu einem attraktiven Ziel für verschiedene Zielgruppen.

Diese Immobilie bietet Potenzial für Investoren oder Jungunternehmer, die sich in dem

Bereich des Hotel- und Gastgewerbes engagieren möchten. Die bereits erfolgten umfangreichen Modernisierungen und der gute Erhaltungszustand minimieren den Bedarf an sofortigen Investitionen und ermöglichen einen reibungslosen Betriebsstart.

Das klassisch, etablierte Hotelanwesen bietet viele, kreative Nutzungsmöglichkeiten und eine einmalige Chance Ihr individuelles Konzept umzusetzen.

Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren, um die Möglichkeiten dieses einzigartigen Hotels aus erster Hand zu erleben.

**CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

## Dettagli dei servizi

- Ursprungshaus aus dem Jahr 1900
- Erweiterung ca. 1965
- Aus- und Aufbau 2002 und 2010 + 2016
- 14 gut, ausgestattete Hotelzimmer
- Hotelklassifizierung 3\* superior
- Schöne, gemütliche Gasträume
- Tagungsmöglichkeit
- großzügige Sonnenterrasse mit herrlichem Blick in die Umgebung
- schöner Garten mit separatem Saunabereich und Ruhezonen
- Garagen
- Ausreichend Parkplätze für bis zu 50 PKW möglich
- Platz für Wohnmobile inkl. Strom

**CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

## Tutto sulla posizione

Für Sie in bester Lage:

- Landkreis Ahrweiler und gehört zur Verbandsgemeinde Brohltal
- Waldreiche Gemeinde
- Herrliche Naturlandschaft
- Sehr verkehrsgünstigen Anbindung zur Autobahn A61
- Gut erreichbar für Wanderer, Motorrad- oder Fahrradfahrer sowie mit dem PKW
- Außerhalb der Wohngemeinde liegenden, großflächigen Gewerbegebiet mit mittelständischen Unternehmen
- High-Speed-DSL Verbindung mit bis zu 100.000 kBit/s
- Urlaubsregion mit vielen schönen Sehenswürdigkeiten in der Nähe
- Nähe zur Vulkanregion Laacher See
- Einzugsgebiet Nürburgring
- Einziges Hotel im Umkreis von 5km

**CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.1.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 227.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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