

**Ansbach**

# Traditionsreiches Stadthotel Garni mit 16 Zimmern, PKW-Plätzen, PV-Anlage und 350jähriger Geschichte

**Objektnummer: 25208707**



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

**KAUFPREIS: 845.000 EUR • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 660 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25208707</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>845.000 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>16</b>	<b>Gastgewerbe</b>	<b>Hotels</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1678</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>6 x Freiplatz, 4 x Garage</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 850 m<sup>2</sup></b>
		<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 74 m<sup>2</sup></b>
		<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 680 m<sup>2</sup></b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 850 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 18 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

# Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis **KEIN**

---

Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



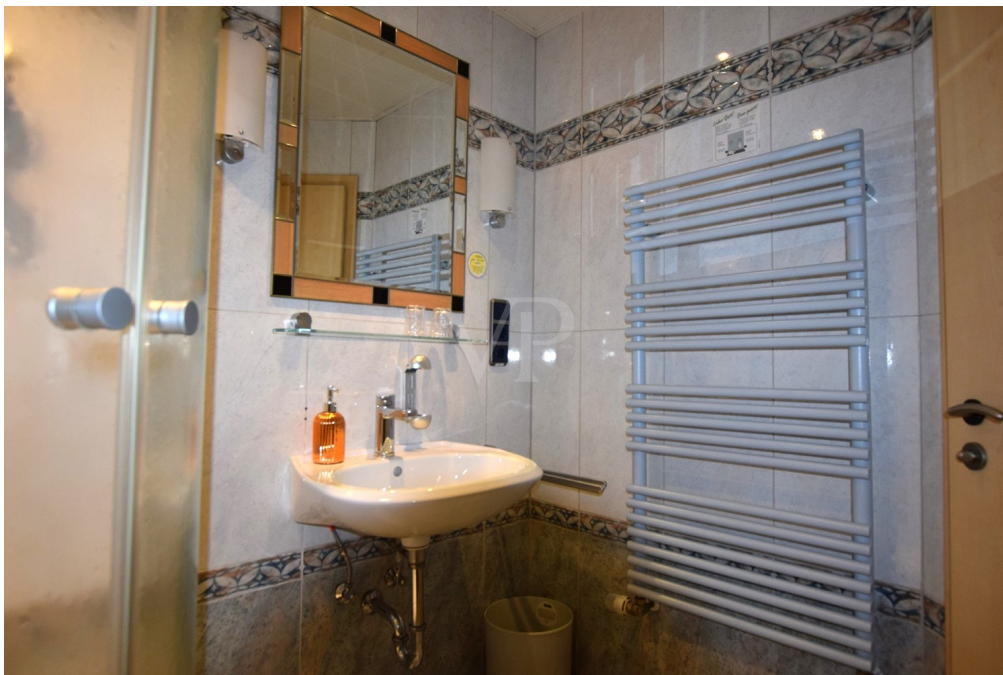
Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein familiäres Hotel mit sehr guter Anbindung - dann sind Sie hier fündig geworden! Zum Verkauf steht ein seit Jahren gut eingeführtes Hotel mit vielen Vorzügen.

Ursprünglich um 1678 erbaut und als als Zollhaus genutzt, wurde das denkmalgeschützte Schmuckstück dann seit ca. 180 Jahren als Gaststätte genutzt. Mitte der 70er Jahre erfolgte der Aus- und Umbau zum Hotel mit einem Anbau für Gästezimmer und dem Dachgeschossausbau. Es entstanden 6 Doppelzimmer, 7 Einzelzimmer, 2 Suiten und ein Apartment. In den 80er Jahren wurde die Gaststätte grundlegend modernisiert. Das Anwesen wurde seither von den Eigentümern weiterhin stetig modernisiert und instandgehalten. Das historische Stadthotel befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Ansbacher Altstadt, dem Brückencenter, der Orangerie und dem Hofgarten. Durch die gemütliche, familiäre Atmosphäre ist das Haus für jede Art von Aufenthalt ideal.

Im Erdgeschoss des Hotels befindet sich ein großzügig gestalteter Restaurantbereich im fränkischen Stil inkl. einer ansprechenden Schanktheke, Gastronomieküche und Kühlräume. Ein einladender und sehr heller Frühstücksraum befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Weiterhin im Erdgeschoss Damen- und Herren-Toiletten und Büro. Im Keller ist reichlich Lagerfläche vorhanden, außerdem befinden sich im Untergeschoss die Heizungsanlage und Technikraum. Beheizt wird das Anwesen durch eine brandneue hocheffiziente Gaszentralheizung mit elektrischer PV-Überschussheizung für die Brauchwassererwärmung.

Im ersten und zweiten Obergeschoss sind die Hotelzimmer untergebracht. Die Zimmer, teils mit lichtdurchfluteten Tageslichtbädern, Duschen mit WC und Waschtisch sind geschmackvoll ausgestattet und bieten den gemütlichen Komfort, welchen sich Ihre Hotelgäste auf Reisen wünschen. Das Stadthotel überzeugt zudem aufgrund vieler Stammgäste durch eine gute Auslastung.

Ob Geschäftsreisende/Unternehmen der naheliegenden Messestadt Nürnberg oder Privatreisende, welche die Nähe zur Natur bzw. zu Naherholungsmöglichkeiten suchen (Wandern, Radfahren, Fränkisches Seenland, Naturpark Frankenhöhe, Rothenburg o. d. T.), es ist für jeden etwas dabei. Eine erstklassige Kombination aus Stadtnähe und Natur. Das mit viel Herzblut vormals familiär geführte Hotel ist am Standort langjährig eingeführt und gut ausgestattet. Der aktuell verpachtete Betrieb wird bei voller Leistungsfähigkeit übergeben. Über die monatliche Pacht informieren wir Sie gerne im persönlichen Gespräch.

Die Liegenschaft punktet außerdem mit grüner Energie durch die eigene 30kW PV-Anlage

**mit Speicher auf dem Gästehaus und einem Heizstab für Brauchwassererwärmung. Zur Betankung von E-Fahrzeugen stehen 2 Ladesäulen (1x 11 kW und 1 x 22 kW) zur Verfügung.**

**Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team gerne persönlich zur Verfügung. Gerne übersenden wir Ihnen die Grundrisse. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Anwesens bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.**

**Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach**

## **Ausstattung und Details**

### **Zusammenfassung Ausstattung und Details:**

- Stadthotel - aktuell verpachtet
- Gesamtnutzfläche ca. 850 m<sup>2</sup>
- ca. 90 m<sup>2</sup> Kellerräume
- Gas-Zentralheizung
- Restaurant/Gaststube mit 45 Sitzplätzen, ca. 58 m<sup>2</sup> und Frühstücksraum
- Schank- und Zapfanlage, Gastküche ca. 18 m<sup>2</sup>
- Gästehaus mit separatem Eingang, Empfang
- Kühlräume, Abstellräume, Büro, Toilettenanlagen Damen und Herren
- Sechs Doppelzimmer
- Sieben Einzelzimmer
- Zwei Suiten
- Ein Drei-Zimmer-Apartment mit ca. 65 m<sup>2</sup>
- Alle Zimmer mit Du/WC, Fön, Telefon, Flachbild-TV, W-LAN
- Sechs eigene Parkplätze im Hof
- Vier Garagen
- Holzfenster und Kunststofffenster 2-fach verglast
- Fußböden: Vinyl, Laminat Teppich, Fliesen, Marmor und Naturstein
- Glasfaser-Anschluss, SAT-Anschluss

### **Letzte Modernisierungen:**

- 2006 Vollwärmeschutz Gästehaus
- 2014 Dunstabzugsanlage Küche
- 2014 Fassadenerneuerung des historischen Gebäudeteils
- 2014 Hoteleingang Glasfront
- 2015 Ausbau zweier Einzelzimmer mit Bad
- 2017 Badsanierung zwei Zimmer
- 2020 Badsanierung drei Zimmer
- 2021 Gästehaus neue Fenster mit Außenrollos und Türen
- 2021 Errichtung einer PV-Anlage 30 kW mit Speicher und Heizstab
- 2021 Zwei Ladesäulen für E-Fahrzeuge
- 2025 Einbau Hocheffizienz-Gasheizung

Wir möchten darauf hinweisen, dass das Bildmaterial nur einen kleinen Eindruck verschaffen kann. Gerne zeigen wir Ihnen dieses Anwesen mit all seinen Vorzügen bei einer ausführlichen Besichtigung. Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach**

## **Alles zum Standort**

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt verkehrsgünstig an der B14, B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen erreichen Sie in max. 35 Min. per PKW oder bequem 1/2h per S-Bahn. Die Immobilie selbst befindet sich direkt in der Ansbacher Altstadt. Bushaltestellen sowie der Bahnhof sind in unmittelbarer Laufnähe.

Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Der Hauch von Puder und Parfüm verleiht dem Geschehen seinen einmaligen Charakter. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen.

Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Große Namen wie Yehudi Menuhin, Pierre Boulez, Gidon Kremer, Mstislaw Rostropowitsch oder Thomas Zehetmair und John Eliot Gardiner prägten und prägen die Programme der Bachwoche. Dennoch ist das Musikfest nie zu einer Heimat des Starkultes geworden. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen vielmehr die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker.

Erlebenswert ist auch grüne Nacht der Stadt Ansbach. Die Grüne Illumination gibt der Stadt ein vollkommen anderes Gesicht und lässt Einheimische und Besucher jedes Mal aufs Neue staunen. Unter dem Motto „Illumination, Kunst, Museen, Musik & mehr“ gibt es zahlreiche spannende optische, akustische und kulinarische Genüsse.

Das Altstadtfest ist wohl DIE Veranstaltung in Ansbach. Zum Altstadtfest in Ansbach gibt es auf zwölf Bühnen im Stadtgebiet Live-Musik, Kleinkunstdarbietungen, Theateraufführungen und eine Kindermeile. Sie erleben die Stadt aus einem ganz anderen Blickwinkel.

Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

**Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das in 5 Min. zu Fuß erreichbare große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert und schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.**

**Objektnummer: 25208707 - 91522 Ansbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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