

Bad Salzuflen

# Hotel/guesthouse right next to the spa park!

*Property ID: 25292001d*



**PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • ROOMS: 20 • LAND AREA: 833 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25292001d - 32105 Bad Salzuflen**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25292001d - 32105 Bad Salzuflen**

## At a glance

Property ID	25292001d	Purchase Price	995.000 EUR
Rooms	20	Commission	Käuferprovision beträgt 4,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1915	Total Space	ca. 716 m <sup>2</sup>
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid

Property ID: 25292001d - 32105 Bad Salzuflen

## Energy Data

Energy Certificate Legally not required

Property ID: 25292001d - 32105 Bad Salzuflen

## The property



**Property ID: 25292001d - 32105 Bad Salzuflen**

## A first impression

Are you looking for a commercial property in a prime location and excellent condition, with stable income and a long-established reputation? - Then you've come to the right place! Welcome to the KURPARKHAUS! Located directly adjacent to the spa park, this hotel complex offers investors and businesspeople a unique opportunity to acquire a successful hospitality property. Built in 1915, the property sits on approximately 833 m<sup>2</sup> of land and boasts a living/usable area of approximately 716 m<sup>2</sup>. The guesthouse offers a total of 20 well-appointed rooms with 26 beds, ideal for tourists and business travelers. Each room provides ample space for comfort and features a private bathroom, telephone, TV, radio, and safe. Some rooms also have balconies overlooking the spa park. In addition, guests have access to a cozy dining room, an inviting lounge with a fireplace, and a spacious common room with an additional WC and balcony. The hotel is designed to be barrier-free and features an elevator providing access to all floors. There is no on-site parking for guests, but a parking garage is conveniently located just around the corner. The highlight of this property is its unique location adjacent to the beautiful spa gardens in Bad Salzuflen. Here, guests can enjoy the tranquility and charm of nature. The proximity to tourist attractions and shops makes this hotel an attractive destination. A private apartment in the basement offers future owners the opportunity to live on-site and manage the hotel operations. This not only allows for convenient oversight of the business but also provides a wonderful living space in an attractive setting. The apartment has approximately 100 square meters of living space, comprising four rooms, a kitchen, a bathroom, and a spacious terrace with a lovely garden. Alternatively, the apartment could be converted into additional hotel rooms, a spa area, or a restaurant with outdoor seating. Overall, this property offers an excellent opportunity to establish a successful hospitality business. Thanks to its prime location, generous layout, and high-quality features, it is extremely attractive to both investors and businesspeople. To learn more and arrange a viewing, please

contact us. We look forward to assisting you and offering you the opportunity to experience this unique investment opportunity firsthand.

**Property ID: 25292001d - 32105 Bad Salzuflen**

## Details of amenities

Sanierungsmaßnahmen/Sonstiges:

- 1975 Fahrstuhleinbau
- 1983 DG ausgebaut + Balkone angebaut
- 2004 neue Heizungsanlage
- 2004 neue Sicherungsanlage + neue Elektrik im KG
- 2004 Sanierung/Renovierung Betreiberwohnung (Elektrik, Sanitär, und Estrich, Bodenbeläge)
- 2005 Treppenhaus und Zimmer 14 neu
- 2006 neue Küche in der Betreiberwohnung
- 2008 Frühstücksraum neu (Bodenbeläge, Möbel, Elektro, Sanitär)
- 2009 Haustür restauriert (historisch aufgearbeitet durch die Fachfirma Kramp und Kramp)
- 2010 Zimmer 21, 22, 16 - ebenerdige Dusche geschaffen
- 2011 Zimmer 23 und 24 - ebenerdige Dusche geschaffen
- 2012 neuer Fußboden im Kaminzimmer
- 2014 neuer Aufzug (erfüllt alle Sicherheitsanforderungen, 24 H Bereitschaft, etc.)
- 2014 Zimmer 4 als Suite umgebaut (Komplettsanierung; inkl. Badezimmer)
- 2016 Neugestaltung Vorgarten
- 2016 Kanalisation vom Kurpark bis zum Revisionsschacht erneuert
- 2017 Zimmer 17 neu (Komplettsanierung; inkl. Badezimmer)
- 2017 Gartenanlage neugestaltet
- 2019 Zimmer 10 und 11 zusammengelegt zur Suite/Ferienwohnung (Komplettsanierung; inkl. Badezimmer)
- 2021 Gäste-WC neu
- 2021 Bodenbelag Büro & Aufenthaltsraum erneuert
- 2023 neue Haus-Heizung (Logamax plus GB192i-50KW)
- ca. 95 % der Fenster und Balkontüren über die Jahre erneuert

- ca. 90 % der Zimmer mit neuem Teppichboden versehen
  - Legionellenuntersuchung - ohne Befunde
  - das Haus ist ECARF-zertifiziert
  - Reisen für alle zertifiziert
  - die Aufzugsanlage wird von einer Fachfirma 2 mal im Jahr gewartet und ein 24h Notruf ist vorhanden
  - die Heizungsanlage wird ebenfalls jährlich von einer Fachfirma gewartet
  - das Hotel erwirtschaftet den Umsatz mit einer saisonalen Öffnungszeit von Ostern bis Oktober
- Die Immobilie wurde in den Jahren immer Instand gehalten und gepflegt.

**Property ID: 25292001d - 32105 Bad Salzuflen**

## All about the location

Dieses moderne Pensionshaus/Hotel liegt direkt am Kurpark. Sie können die Innenstadt von Bad Salzuflen in 3 Min. zu Fuß erreichen. Die nahe gelegene Infrastruktur überzeugt mit vielen Geschäften, Ärzten, Apotheken und Supermärkten. Die Auswahl an Freizeit-, Sport- und Naherholungsmöglichkeiten lässt kaum Wünsche offen.

Verkehrsgünstig an der B239 gelegen ist eine schnelle Anbindung nach Herford, Bielefeld sowie zur A2 gegeben. Die landschaftlich reizvolle Umgebung sorgt mit ihrem ausgedehntem Wander- und Radwegenetz für herrlichste Naherholungsmöglichkeiten.

Bad Salzuflen liegt am östlichen Rand der Ravensberger Mulde, am Zusammenfluss von Salze und Bega mit der Werre. Charakteristisch für Bad Salzuflen sind die an diesen Falten austretenden salzhaltigen Quellen, denen die Region den Namen „Heilgarten Deutschlands“ verdankt.

**Property ID: 25292001d - 32105 Bad Salzuflen**

## Other information

**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.

**Property ID: 25292001d - 32105 Bad Salzuflen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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