

**Ansbach**

# Παραδοσιακό ξενοδοχείο πόλης με 16 δωμάτια, θέσεις στάθμευσης, ηλιακούς συλλέκτες και ιστορία 350 ετών

**Αριθμός ακινήτου: 25208707**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 845.000 EUR • ΔΩΜΑΤΙΑ: 16 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 660 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208707	Τιμή αγοράς	845.000 EUR
Δωμάτια	16	Βιομηχανία φιλοξενίας	Ξενοδοχεία
Έτος κατασκευής	1678	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Χώρος στάθμευσης	6 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 4 x Γκαράζ	Συνολική έκταση	ca. 850 m <sup>2</sup>
		Έτος ανακαίνισης	2025
		Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 74 m <sup>2</sup>
		Εμπορικός χώρος	ca. 680 m <sup>2</sup>
		Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 850 m <sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Ενεργειακά δεδομένα

Πιστοποιητικό  
ενέργειας

KEIN

Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



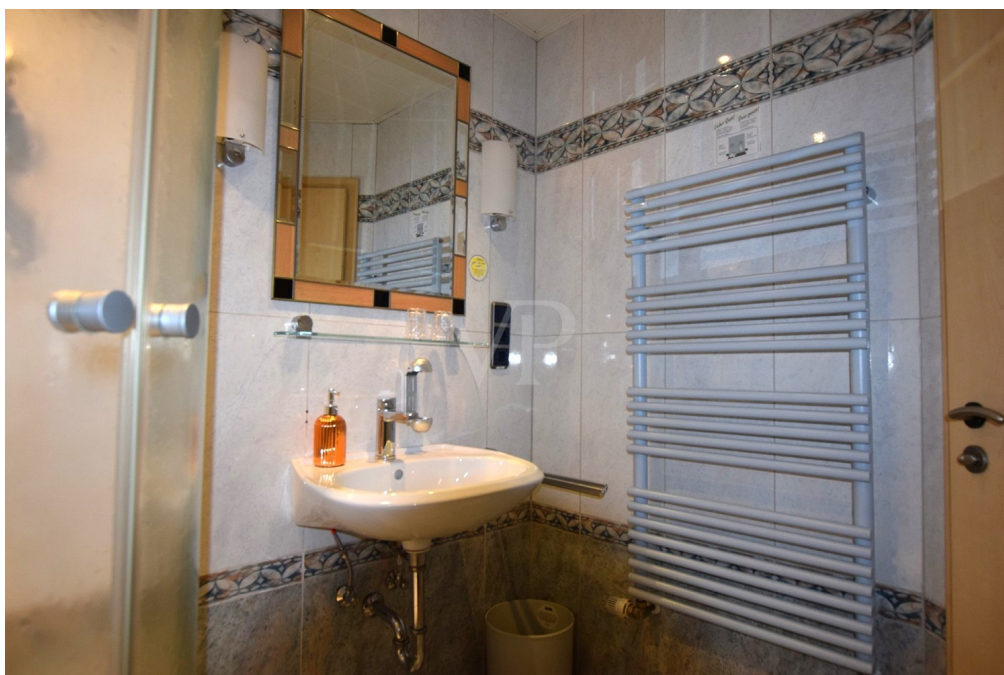
Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ψάχνετε για ένα οικογενειακό ξενοδοχείο με εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις; Τότε βρίσκεστε στο σωστό μέρος! Πωλείται ένα καθιερωμένο ξενοδοχείο με πολλά πλεονεκτήματα. Αρχικά χτισμένο γύρω στο 1678 ως τελωνείο, αυτό το διατηρητέο κτίριο χρησιμοποιείται ως πανδοχείο για περίπου 180 χρόνια. Στα μέσα της δεκαετίας του 1970, μετατράπηκε σε ξενοδοχείο με επέκταση για δωμάτια επισκεπτών και μετατροπή της σοφίτας. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα 6 δίκλινα δωμάτια, 7 μονόκλινα δωμάτια, 2 σουίτες και ένα διαμέρισμα. Το πανδοχείο υποβλήθηκε σε πλήρη εκσυγχρονισμό τη δεκαετία του 1980. Έκτοτε, οι ιδιοκτήτες εκσυγχρονίζουν και συντηρούν συνεχώς το ακίνητο. Αυτό το ιστορικό ξενοδοχείο πόλης βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με την παλιά πόλη του Άνσπαχ, το εμπορικό κέντρο Brückencenter, το Orangerie και το πάρκο Hofgarten. Η ζεστή, οικογενειακή του ατμόσφαιρα το καθιστά ιδανικό για όλους τους τύπους διαμονής. Στο ισόγειο του ξενοδοχείου, υπάρχει ένας ευρύχωρος χώρος εστιατορίου σε στιλ Φραγκονίας, που περιλαμβάνει ένα ελκυστικό μπαρ, μια επαγγελματική κουζίνα και ψυκτικούς θαλάμους. Μια φιλόξενη και πολύ φωτεινή αίθουσα πρωινού βρίσκεται επίσης σε αυτό το επίπεδο. Το ισόγειο στεγάζει επίσης ανδρικές και γυναικείες τουαλέτες και ένα γραφείο. Στο υπόγειο υπάρχει άφθονος αποθηκευτικός χώρος, το οποίο περιλαμβάνει επίσης το σύστημα θέρμανσης και το βοηθητικό δωμάτιο. Το ακίνητο θερμαίνεται από ένα ολοκαίνουργιο, εξαιρετικά αποδοτικό σύστημα κεντρικής θέρμανσης αερίου με ηλεκτρικό ηλιακό θερμικό σύστημα για ζεστό νερό χρήσης. Τα δωμάτια του ξενοδοχείου βρίσκονται στον πρώτο και δεύτερο όροφο. Ορισμένα δωμάτια διαθέτουν φωτεινά, φυσικά φωτισμένα μπάνια με ντους, τουαλέτες και νιπτήρες. Επιπλωμένα με γούστο, προσφέρουν τις άνετες ανέσεις που επιθυμούν οι επισκέπτες του ξενοδοχείου σας. Χάρη στον μεγάλο αριθμό επαναλαμβανόμενων επισκεπτών, το ξενοδοχείο πόλης διαθέτει υψηλό ποσοστό πληρότητας. Είτε ταξιδεύετε για επαγγελματικούς λόγους από την κοντινή πόλη

της Νυρεμβέργης είτε ταξιδεύετε για αναψυχή που αναζητά εγγύτητα στη φύση και ευκαιρίες αναψυχής (πεζοπορία, ποδηλασία, την περιοχή των λιμνών της Φραγκονίας, το Φυσικό Πάρκο Frankenhöhe, Rothenburg ob der Tauber), υπάρχει κάτι για όλους. Ένας πρώτης τάξεως συνδυασμός αστικής άνεσης και φύσης. Αυτό το ξενοδοχείο, πρώην οικογενειακή επιχείρηση με μεγάλη αφοσίωση, έχει μακροχρόνια παρουσία στην περιοχή και είναι άρτια εξοπλισμένο. Η επιχείρηση που μισθώνεται αυτήν τη στιγμή θα παραδοθεί σε πλήρη λειτουργία. Θα χαρούμε να συζητήσουμε την μηνιαία πληρωμή του μισθώματος μαζί σας προσωπικά. Το ακίνητο διαθέτει επίσης πράσινη ενέργεια χάρη στο ιδιόκτητο φωτοβολταϊκό σύστημα 30kW με αποθηκευτικό χώρο στον ξενώνα και θερμαντήρα για ζεστό νερό χρήσης. Διατίθενται δύο σταθμοί φόρτισης (ένας 11kW και ένας 22kW) για ηλεκτρικά οχήματα. Η ομάδα μας θα χαρεί να σας παράσχει περισσότερες πληροφορίες. Θα χαρούμε επίσης να σας στείλουμε τις κατόψεις. Ζήστε την ποιότητα αυτού του ακινήτου μόνοι σας προγραμματίζοντας ένα προσωπικό ραντεβού επίσκεψης. Ανυπομονούμε να επικοινωνήσετε μαζί μας.

**Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach**

## Όλα για την τοποθεσία

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 liebevolle 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208707 - 91522 Ansbach**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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