

Spessart - Spessart, Eifel

# Ιδιοκτήτης ή ιδιοκτήτης - πολύ καλοδιατηρημένο ακίνητο με πολλές δυνατότητες

Αριθμός ακινήτου: 24315020



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΔΩΜΑΤΙΑ: 14 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.781 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel**

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

Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24315020	Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
Δωμάτια	14	Βιομηχανία φιλοξενίας	Ξενοδοχεία
Έτος κατασκευής	1900	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Χώρος στάθμευσης	7 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 5 x Γκαράζ	Συνολική έκταση	ca. 891 m <sup>2</sup>
		Έτος ανακαίνισης	2016
		Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 640 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	14.01.2033	Τελική ζήτηση ενέργειας	227.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2001

Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

Optional ist die Umwandlung in Wohneinheiten - vorbehaltlich entsprechender Genehmigungen - möglich.

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Hotelanwesen mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.781 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 ansprechenden Aufenthalt der Gäste geeignet sind. Die großzügige Sonnenterrasse

bietet einen herrlichen Ausblick in die umliegende Landschaft. Ein zusätzlicher Saunabereich im Garten mit separaten Ruhezonen 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. (Kann auf Wunsch erworben werden.)

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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 Ruheazonen
- Garagen
- Ausreichend Parkplätze für bis zu 50 PKW zusätzlich möglich
- Platz für Wohnmobile inkl. Strom

**Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel**

## Όλα για την τοποθεσία

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

**Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24315020 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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