

Kirchheim am Ries

# Exkluzív, idilli, felújított - díjnyertes vidéki szálloda

VP azonosító: 24151006



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 800 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 28 • FÖLDTERÜLET: 2.886 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

## Áttekintés

|                       |                                          |
|-----------------------|------------------------------------------|
| VP azonosító          | 24151006                                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 800 m <sup>2</sup>                   |
| Teto formája          | Nyeregteto                               |
| Szobák                | 28                                       |
| Hálósobák             | 23                                       |
| Fürdoszobák           | 20                                       |
| Építés éve            | 1900                                     |
| Parkolási lehetőségek | 16 x Felszíni parkolóhely,<br>4 x Garázs |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | Igény szerint                                                                      |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Teljes terület           | ca. 1.560 m <sup>2</sup>                                                           |
| Modernizálás / felújítás | 2025                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                               |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Hasznos terület          | ca. 760 m <sup>2</sup>                                                             |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös használat,<br>Beépített konyha, Erkély          |

VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

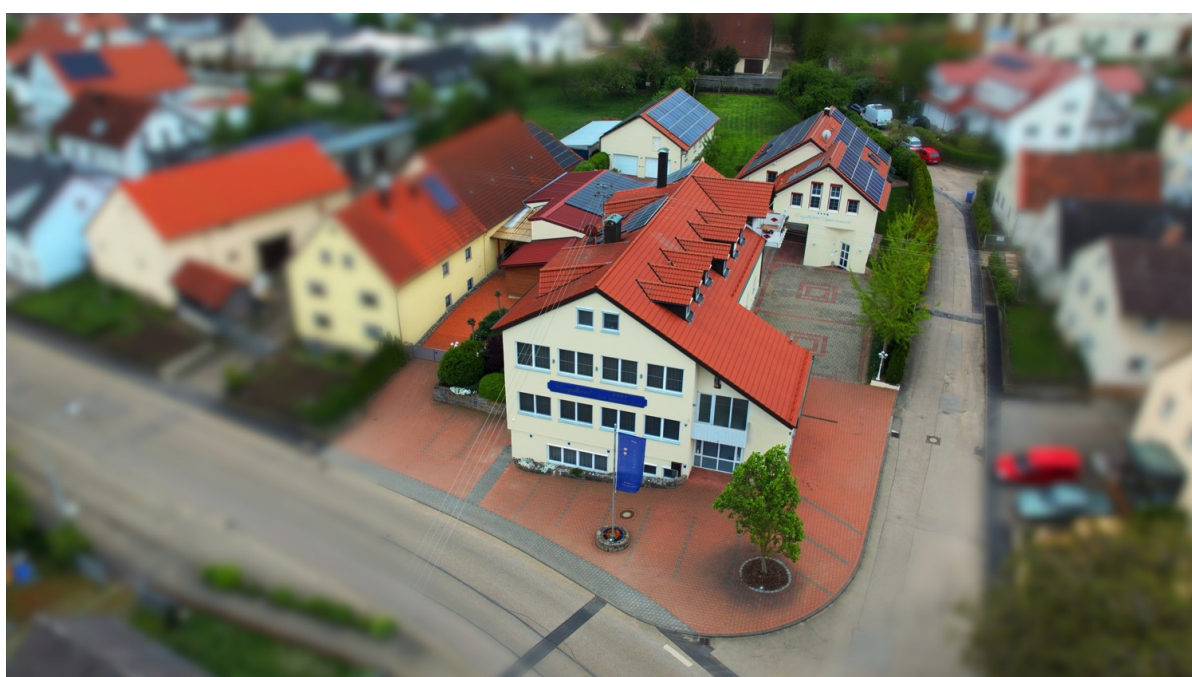
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.05.2035 |
| Energiaforrás                                     | Hoeromu    |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 316.10 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | H                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1992                |

**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

## Az első benyomás

Exkluzív, idilli és teljesen felújított – vidéki szálloda és apartmanház a Romantikus út közelében. Itt egy egyedülálló komplexumot talál, amely több épületből áll, amelyek vagy folytathatják jelenlegi használatukat, vagy átalakíthatók – szállodaüzemeltetésre, egyedi apartmanokra vagy idők otthonaként. A terek és az Ön ötletei felkelthetik az érdeklődést. Mit kínál ez a díjnyertes, "Garni Hotel"-ként üzemeltetett ingatlan, körülbelül 2886 m<sup>2</sup>-es területtel? - Különböző épületek együttese (Schulgasse 1-3), összesen 7 teljesen felszerelt apartmannel, 12 kényelmes szobával és egy nagy, 4 hálósobás penthouse apartmannel a főépület felett, mindegyik modernizált, légkondicionált és kifogástalan állapotban. - Csendes, vidéki helyszín a falu szívében; az utcára néző néhány ablak hangszigetelt. - Turisztikai és üzleti forgalom. - Nagyon tiszta, elegáns és hívogató megjelenés; bőséges parkolási lehetőség közvetlenül az épület minden bejáratánál; napos, gondozott kert napozóval, érett fákkal, szökőkúttal és patakkal. - A főépületben található a recepció, egy modern, teljes szállodai működésre alkalmas professzionális konyha, valamint egy étkező/vendégszoba. - A szobák magas színvonalon berendezettek. - Az apartmanok erkéllyel vagy napozóterasszal rendelkeznek, és kényelmes, teljes berendezésüknek köszönhetően hosszabb tartózkodásra is alkalmasak. - Néhány vendégszoba közvetlen hozzáférést biztosít az étteremhez/bárhoz. Kertkapcsolat - a kb. 152 m<sup>2</sup>-es lakóterületű, nagyméretű penthouse apartman nagyon világos, modern és légkondicionált. Emellett külön WC-vel, fürdőszobával, irodával, 4 hálósobával, egy hangulatos cserépkályhával ellátott, tágas nappalival, étkezővel, nagy erkéllyel és konyhával rendelkezik. A meglévő lakótér kb. 800 m<sup>2</sup>. Van egy kb. 160 m<sup>2</sup>-es bővítési tartalék (pl. további apartmanok számára), amelyhez a közművek már ki vannak fektetve, és egy előzetes terv is létezik. A főépülethez tartozik egy pince, amelyben egy földszinti apartman mellett háztartási helyiségek és egy felújított boltozatos pince is található. Teljes körű szállodai működés lehetséges; Elképzelhető az átalakítás lakó- vagy idősgondozó intézménnyé, és a társasházakká való felosztásának sem szabad akadályt jelentenie. Ez a bájos szállodai garni egykori mezőgazdasági birtokból jött létre. Az első átfogó felújításokra 1992-ben került sor, és a folyamatos felújítások a mai napig tartanak. További épületrészek épültek 1999-ben, majd 2013 és 2013 között az apartmanok. 2017 óta rendszeresen korszerűsítik és karbantartják, beleértve a legmodernebb futási és energetikai technológia telepítését. Az áramot és a hot két hatékony kapcsolt hő- és villamosenergia-termelő (CHP) egység (Senertec-DACHS - éves hozam 20 000 euró) termeli. A légkondicionálást egy hatékony levegő-víz hőszivattyú (split klímaberendezés) biztosítja. Egyedülálló tulajdonsága, hogy minden helyiségben egyedileg szabályozható a hőmérséklet. A tetőkre egy átfogó fotovoltai rendszer (kb. 411 m<sup>2</sup>, 43 kWp) van telepítve. Egy 200 m<sup>3</sup>-es esővíztároló látja el a vízzel a kertet vagy a romantikus patakot, míg a bugyogó szökőkút egy különálló 7 m<sup>3</sup>-es forrásvíztároló táplálja. Optikai internet áll rendelkezésre. Tekintse meg személyesen ezt a bájos ingatlant, és egyeztessen időpontot a megtekintésre. Örömmel

adunk további információkat a helyszínról és a jellemzőkről egy személyes konzultáció során. Felhívjuk figyelmét, hogy a hiánytalanul kitöltött kapcsolatfelvételi űrlap nélkül beküldött megkereséseket nem tudjuk figyelembe venni.

**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Részletes felszereltség

### Sanierungen:

BHKW-Erträge (Blockheizkraftwerke) in Kombination mit PV-Anlage ca. 20.000,00 € p.a.

2025

Glasfaseranschluss

2023

1. Erneuerung im 1. OG des Hauptgebäudes:

Fenster in den Hotelzimmern auf der Westseite, Ostseite, Südseite, Nordseite und Zimmer 6 nicht, weil bereits zuvor erneuert, neue Fenster in der DG-Wohnung und elektrische Rollläden Südseite

neuer Putz an dem Hotel-Westseite

2. Kanalsanierung und Wandsanierung

3. Hotel-Ostseite Außenbereich, Modernisierung des Parkplatzbereiches

2022

Kellergewölbe komplett mit Fliesen und Gips

2021

1. Außenfassade Hotel-Ostseite mit Gewebeputz und Isolierung

2. Frühstücksraum im Außenbereich

3. Apartmenthaus Malerarbeiten komplett

4. neue Klimaanlage

5. Klimaanlage vom Dach Westseite Apartmenthaus versetzt

6. Sanierung DG-Wohnung: WC und neue Fliesen am Boden und Inst. Wand, neuer Einsatz für den Kachelofen

2020

1. Außenfassade Eingangsbereich und Isolierung oberhalb des Vordachs, Hotel-Westseite gestrichen, Holzbalken der DG-Wohnung auch

2. EG-Räume Eingang Privat

Flur, Aufenthaltsraum, Bügelraum und Büro

komplett neu mit Putz saniert, Parkett abgeschliffen

Fliesen im Flur ebenfalls neu, inklusive Wände und Decken mit LEDs

2019

1. Außenfassade Südseite-Hotel und neue Markise

2. neues BHKW (insgesamt 2 BHKWs)

3. Dachfenster im Apartmenthaus und Dachgeschosswohnung ausgetauscht

4. Hotelgarage gestrichen

2018

Komplettisanierung Dachgeschosswohnung inkl. neue Decken, Böden, Fenster, etc., außer beide Trapezgauben in Küche und Schlafzimmer

**2017**

**Generalsanierung und Modernisierung Apartment im Hauptgebäude**

**2016**

**Modernisierung der Zimmer im Hauptgebäude**

**2013**

**1. Generalsanierung EG inkl. Hotelküche, Rezeption und anliegende Gästezimmer**

**2. Klimatisierung mit Luftwärmepumpen für alle Apartments und Zimmer im Gartenbereich (Schulgasse 3)**

**2012**

**Erweiterung um 3 zusätzliche Gardenrooms im Gartenbereich und Neubau Lagerräume**

**2009**

**1. Klimatisierung mit Luftwärmepumpen komplett für das Haupthaus (Schulgasse 1)**

**2. Installation eines Blockheizkraftwerkes**

**3. Generalsanierung und Ausbau 1. OG im Haupthaus Schulgasse 1 mit insgesamt 9 Komfortzimmern**

**2006**

**Neubau im Parterre von weiteren 3 Apartments mit direktem Zugang zum Garten im Gebäude Schulgasse 3 (Apartmenthouse)**

**1999**

**Neubau Apartmenthaus Schulgasse 3 mit 3 Apartments im I. OG**

**1992**

**DG Hauptgebäude Ausbau und Neubau DG-Wohnung**

**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Minden a helyszínról

Dieses vielversprechende Aparthotel, einer Dachgeschosswohnung und einem Apartmenthaus liegt inmitten des Ortskerns Kirchheim am Ries, zwischen Aalen und Nördlingen. In dieser Gemeinde und deren Umgebung finden Sie alles was es zum Wohlfühlen brauchen. Die A7 ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Bekannte Städte mit historischem Ortskern - wie Dinkelsbühl, Nördlingen oder Rothenburg o.T. - laden zum Bummeln und Staunen ein. Die Natur erleben Sie im Nördlinger Ries oder auf der Schwäbischen Alb. Rad- und Wanderwege finden Sie zahlreich. Museen, Schlösser und Burgen bieten die dazugehörige kulturelle Abwechslung. Auch für Geschäftsreisende ist diese Lage optimal und wird gerne und regelmäßig genutzt.

**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 316.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

**Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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