

Adenau

# Einzigartiges Hotelensemble; traditionsreich, etabliert und nahe dem Nürburgring

*Codice oggetto: 26315014*



**PREZZO D'ACQUISTO: 3.000.000 EUR • VANI: 48 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.370 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26315014</b>	Prezzo d'acquisto	<b>3.000.000 EUR</b>
Vani	<b>48</b>	Alberghi e ristoranti	<b>Hotel</b>
Anno di costruzione	<b>1578</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Garage/Posto auto	<b>9 x superficie libera</b>	Superficie commerciale	<b>ca. 2.134 m<sup>2</sup></b>
		Superficie lorda	<b>ca. 2.134 m<sup>2</sup></b>
		Superficie affittabile	<b>ca. 2143 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.07.2027</b>	Consumo finale di energia	<b>128.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2005</b>

Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau

## La proprietà



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



Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau

## La proprietà



**Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau**

## **Una prima impressione**

**Historisches Hotelensemble mit 48 Zimmern im Herzen von Adenau – Nur wenige Minuten vom Nürburgring entfernt**

**Mitten im historischen Stadtkern von Adenau bietet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit zum Erwerb eines traditionsreichen Hotelensembles mit einzigartigem Charakter. Die beiden stadtbildprägenden Immobilien zählen zu den bekanntesten Gebäuden der Region und genießen weit über die Grenzen der Hocheifel hinaus einen hohen Bekanntheitsgrad.**

**Auf einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 1.370 m<sup>2</sup> vereinen die beiden Gebäude eine Nutzfläche von rund 2.134 m<sup>2</sup> und werden derzeit erfolgreich als gemeinsamer Hotelbetrieb geführt. Insgesamt stehen 48 Gästezimmer unterschiedlicher Kategorien zur Verfügung, ergänzt durch großzügige Gastronomie- und Veranstaltungsflächen sowie Betreiberwohnungen. Die großzügigen Gastronomieflächen beider Häuser sind derzeit verpachtet und generieren verlässliche Einnahmen.**

**Der historische Ursprung reicht bis in das Jahr 1578 zurück. Im Rahmen einer umfassenden Erweiterung in den Jahren 2005 bis 2007 wurde das denkmalgeschützte Stammhaus aufwendig modernisiert und durch einen zeitgemäßen Anbau ergänzt. Das zweite ebenfalls sehr traditionsreiche Gebäude, stammt aus dem Jahr 1844.**

**Die insgesamt 48 Zimmer bieten Gästen ein abwechslungsreiches Übernachtungsangebot. Individuell gestaltete Themen- und Komfortzimmer schaffen ein unverwechselbares Ambiente, das historische Elemente harmonisch mit modernem Wohnkomfort verbindet. Sämtliche Zimmer verfügen über eigene Badezimmer und sprechen sowohl Geschäftsreisende, Motorsportfans als auch Touristen der beliebten Ferienregion an.**

**Die Gebäude präsentieren sich in einer attraktiven Kombination aus historischer Fachwerkarchitektur und massiver Bauweise. Besonders die markante Fachwerkfassade prägt seit Jahrhunderten das Stadtbild von Adenau und verleiht dem Objekt seinen unverwechselbaren Charakter.**

**Weitere Ausstattungsmerkmale umfassen einen Personenaufzug, ca. neun Stellplätze im Innenhof sowie zusätzliche Parkberechtigungen. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich zudem in unmittelbarer Umgebung. Betreiberwohnungen sind in beiden Gebäuden grundsätzlich realisierbar beziehungsweise vorhanden.**

**Die Lage im Herzen von Adenau zählt zu den bedeutenden Standortvorteilen dieses**

**Angebots. Die Stadt gilt als touristisches Zentrum der Hocheifel und profitiert insbesondere von ihrer unmittelbaren Nähe zum weltbekannten Nürburgring. Neben Motorsportveranstaltungen sorgen Wander- und Naturtourismus, Geschäftsreisende sowie zahlreiche regionale Veranstaltungen ganzjährig für eine stabile Nachfrage.**

**Das Hotelensemble befindet sich in laufendem Betrieb und bietet Investoren, Hotelgesellschaften oder erfahrenen Betreibern die seltene Möglichkeit, zwei historisch bedeutende Immobilien mit etablierter Marktposition und vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben.**

**Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und präsentieren Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.**

**Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau**

## **Dettagli dei servizi**

### **Highlights auf einen Blick:**

- **Historisches Hotelensemble bestehend aus zwei stadtbildprägenden Häusern**
- **Zentrale Innenstadtlage in Adenau**
- **Nur wenige Fahrminuten vom Nürburgring entfernt**
- **Grundstücksfläche ca. 1.370 m<sup>2</sup>**
- **Nutzfläche ca. 2.134 m<sup>2</sup>**
- **Insgesamt 48 Gästezimmer**
- **Mehrere Restaurants, Veranstaltungs- und Tagungsbereiche (derzeit verpachtet)**
- **Außergastronomie mit hoher Kapazität**
- **Personenaufzug (nur Haupthaus)**
- **Betreiberwohnungen möglich**
- **Denkmalgeschützter Gebäudeteil aus dem Jahr 1578**
- **Laufender Hotelbetrieb mit Entwicklungspotenzial**

**Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau**

## **Tutto sulla posizione**

Die Stadt Adenau liegt im Herzen der Hocheifel im Landkreis Ahrweiler und gilt als touristisches sowie wirtschaftliches Zentrum der Nürburgring-Region. Die reizvolle Kombination aus landschaftlicher Attraktivität, guter Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zum weltbekannten Nürburgring macht den Standort seit vielen Jahren zu einem beliebten Ziel für Besucher aus dem In- und Ausland.

Besondere Bedeutung kommt dem Nürburgring zu, der nur wenige Fahrminuten entfernt liegt und jährlich zahlreiche Motorsportveranstaltungen, Messen, Firmenevents und Freizeitveranstaltungen anzieht. Neben internationalen Rennveranstaltungen sorgen Trackdays, Fahrsicherheitstrainings, Herstellerveranstaltungen und touristische Angebote ganzjährig für eine hohe Besucherfrequenz in der Region.

Darüber hinaus profitiert Adenau von seiner Lage inmitten einer der beliebtesten Natur- und Erholungslandschaften Deutschlands. Die Hocheifel bietet ein umfangreiches Freizeitangebot mit Wander- und Radwegen, Naturparks sowie zahlreichen Ausflugszielen. Dies führt zu einer kontinuierlichen Nachfrage durch Urlaubsgäste, Aktivtouristen und Geschäftsreisende.

Die historische Innenstadt von Adenau verfügt über eine gute Nahversorgung mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsangeboten, medizinischer Versorgung sowie Bildungseinrichtungen. Durch die Bundesstraßen B257 und B258 bestehen gute Verkehrsanbindungen in Richtung Koblenz, Bonn, Köln und Trier. Die Ballungsräume Nordrhein-Westfalens sowie die Flughäfen Köln/Bonn und Frankfurt-Hahn sind innerhalb angemessener Fahrzeiten erreichbar.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt gewährleistet eine hervorragende Sichtbarkeit sowie kurze Wege zu Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und touristischen Einrichtungen. In Verbindung mit der hohen Bekanntheit der Region und der ganzjährigen Besucherfrequenz bietet der Standort ausgezeichnete Voraussetzungen für einen erfolgreichen Hotelbetrieb.

**Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26315014 - 53518 Adenau**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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