

Spessart – Spessart, Eifel

## ## Die Gelegenheit: Charmantes Hotel mit Historie, herrlichem Ausblick und Wohlfühlambiente ##

Objektnummer: 24315020



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 2.880 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24315020	Kaufpreis	649.000 EUR
Zimmer	14	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1900		
Stellplatz	7 x Freiplatz, 5 x Garage		
		Gesamtfläche	ca. 891 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2016
		Nutzfläche	ca. 640 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.01.2033

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	227.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Hotelanwesen, das sich auf einem großzügigen Grundstück von circa 1.781 m<sup>2</sup> erstreckt. Errichtet wurde das Haupthaus im Jahr 1900 und durchlief im Laufe der Jahre mehrere Erweiterungen und Modernisierungen. Die erste große Erweiterung erfolgte um das Jahr 1965. Der Ausbau und Aufbau wurde 2002 fortgesetzt, inklusive eines Dachaufbaus und der Errichtung von Garagen sowie einer Terrasse. Im Jahr 2010 erfolgte ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses, gefolgt von einer Umwandlung der ehemaligen Kegelbahn in einen hochwertigen Tagungsraum und die Anlage eines Wellness-Gartens im Jahr 2016. Das Hotelanwesen bietet insgesamt 14 bestens ausgestattete Zimmer, die einen komfortablen Aufenthalt gewährleisten. Die Immobilie erhielt eine Hotelklassifizierung von 3\* superior, was einen überdurchschnittlich hohen Standard in dieser Kategorie verspricht. Die Gasträume präsentieren sich einladend und bieten die ideale Umgebung für kulinarischen Genuss sowie gesellige Zusammenkünfte. Für Tagungen und Veranstaltungen steht ein modern ausgestatteter Tagungsraum zur Verfügung, der flexibel genutzt werden kann. Ein Highlight des Anwesens ist die großzügige Sonnenterrasse, die einen imposanten Blick in die umliegende Landschaft ermöglicht. Der angelegte Garten ist mit einem separaten Saunabereich und Ruhezeiten ausgestattet und bietet den Gästen ein Höchstmaß an Entspannung. Weitere Besonderheiten des Hotelanwesens umfassen ausreichend Parkmöglichkeiten auf einem gesonderten ca. 1.099m<sup>2</sup> großen Grundstück. Darüber hinaus stehen Garagen zur Verfügung. Optional kann zudem ein großzügiges Einfamilienhaus in die Nutzung integriert werden, das zusätzlichen Wohnraum bietet. Die Lage des Anwesens verbindet das Beste aus städtischem Komfort und naturnaher Ruhe. Aufgrund der umfassenden Modernisierungen, zuletzt im Jahr 2016, präsentiert sich diese Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand. Das gepflegte Ambiente sowie die vielseitige Nutzbarkeit machen das Anwesen sowohl für Investoren als auch für Hotelbetreiber äußerst attraktiv. Angesichts der langjährigen Entwicklung und Modernisierung der Immobilie kann der zukünftige Besitzer von einer gut durchdachten Raumnutzung und einer hochwertigen Ausstattung profitieren. Dieses Hotelanwesen ist ideal für Geschäftsleute, die einen gut eingeführten Betrieb mit bestehender Infrastruktur suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Ausstattung und Details

- 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 Ruhezonen
- Garagen
- Ausreichend Parkplätze für bis zu 50 PKW möglich
- Platz für Wohnmobile inkl. Strom
- Optional großzügiges Einfamilienhaus

Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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