

Spessart – Spessart, Eifel

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

**CODICE OGGETTO: 24315020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.880 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

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

CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24315020	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Vani	14	Alberghi e ristoranti	Hotel
Anno di costruzione	1900	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Garage/Posto auto	7 x superficie libera, 5 x Garage	Superficie commerciale	ca. 891 m <sup>2</sup>
		Modernizzazione / Riqualficazione	2016
		Stato dell'immobile	Curato
		Superficie lorda	ca. 640 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.01.2033	Consumo energetico	227.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La proprietà



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





CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

## Partner di contatto

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

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)