

Spessart – Spessart, Eifel

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

CODE DU BIEN: 24315020



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

**PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.880 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24315020	Prix d'achat	649.000 EUR
Pièces	14	Hospitality industry	Hôtel
Année de construction	1900	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	7 x surface libre, 5 x Garage	Surface total	ca. 891 m <sup>2</sup>
		Modernisation / Rénovation	2016
		État de la propriété	Bon état
		Surface de plancher	ca. 640 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	14.01.2033	Consommation d'énergie	227.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La propriété





CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Une première impression

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 Ruhezone 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.

CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel**

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24315020 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bain 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)