

Spessart

# Arbeiten wo andere Urlaub machen - herrliche Eifellage - Hotel - Gästehaus - Gewerbe

????????? ??????????: 24315020



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

?????????: 14 • ?????? ????: 1.781 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24315020 - 56746 Spessart

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24315020 - 56746 Spessart

?? ??? ??????

???????? ??????????	24315020	?????????????	?????????????
?????????	14	?????????????	
???? ??????????????	1900	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	7 x ?????????????? ????? ??????????????, 5 x ????????		
		???????????? ???????	ca. 891 m <sup>2</sup>
		????? ????????????????	2016
		????????????????????????? ???????	ca. 640 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, ??????

???????? ??????????: 24315020 - 56746 Spessart

????????????? ???? ???????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	14.01.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ???????	227.80 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	G
		????????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24315020 - 56746 Spessart

?? ?????????



???????? ??????????: 24315020 - 56746 Spessart

?? ?????????



???????? ??????????: 24315020 - 56746 Spessart

?? ?????????



???????? ??????????: 24315020 - 56746 Spessart

?? ?????????





???????? ??????????: 24315020 - 56746 Spessart

?? ?????????



??????? ???????: 24315020 - 56746 Spessart

??? ?????? ???????????

Das gepflegte Hotelanwesen wurde im Jahr 1900 errichtet und im Laufe der Jahre kontinuierlich erweitert und modernisiert. Die insgesamt 14 gut ausgestatteten Hotelzimmer, sind mit viel Liebe zum Detail eingerichtet. Das Hotel ist mit 3-Sterne-Superior klassifiziert, was für einen sehr guten Qualitätsstandard steht. Im Jahr 2002 wurde ein Dachaufbau sowie ein Anbau einer Garage und Terrasse durchgeführt, um den Komfort der Gäste zu erhöhen. 2010 wurde das Dachgeschoss weiter ausgebaut und bietet so zusätzlichen Platz für Übernachtungsgäste. Im Jahr 2016 ist die Kegelbahn zu einem schönen Frühstücksraum umgewandelt worden. Dank moderner Technik ist der Raum multifunktional und steht als Tagungsbereich zur Verfügung, was die Attraktivität dieser Liegenschaft weiter steigert sowie einen zusätzlichen Kundenkreis erschließt. Die gemütlichen Gasträume laden die Gäste zu angenehmen Stunden ein und bieten eine ideale Atmosphäre für gesellige Abende. Dank großzügiger Grundstücksfläche von ca. 1.781 m<sup>2</sup> ist reichlich Platz für einen Wellness-Garten nebst einem separaten Saunabereich mit Ruhezeiten. Eine Sonnenterrasse bietet einen herrlichen Fernblick in die Umgebung. Innen und außen ist Platz für bis zu 150 Gäste. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und dennoch zentralen Ortslage, was sie zu einem idealen Standort für einen erholsamen Aufenthalt macht. Die sehr gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz ist ein weiteres Plus für diese besondere Immobilie. Insgesamt ist dieses Hotelanwesen eine attraktive Investitionsmöglichkeit für potenzielle Käufer, die nach einem gut geführten Gastgewerbe suchen. Mit seiner gepflegten Ausstattung, der modernen Infrastruktur und der attraktiven Lage bietet es zahlreiche Möglichkeiten, um erfolgreich im Tourismussektor zu agieren. Eine gut gepflegte Datenbank erleichtert den Start in ein erfolgreiches, eigenes Geschäft. Zusätzlich ist ein großzügiges Einfamilienhaus zu verkaufen. Gerne stellen wir Ihnen die Möglichkeiten dieser Liegenschaft vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ??????????: 24315020 - 56746 Spessart

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ???????: 24315020 - 56746 Spessart

??? ??? ??? ???????????

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

??????? ???????: 24315020 - 56746 Spessart

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24315020 - 56746 Spessart

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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