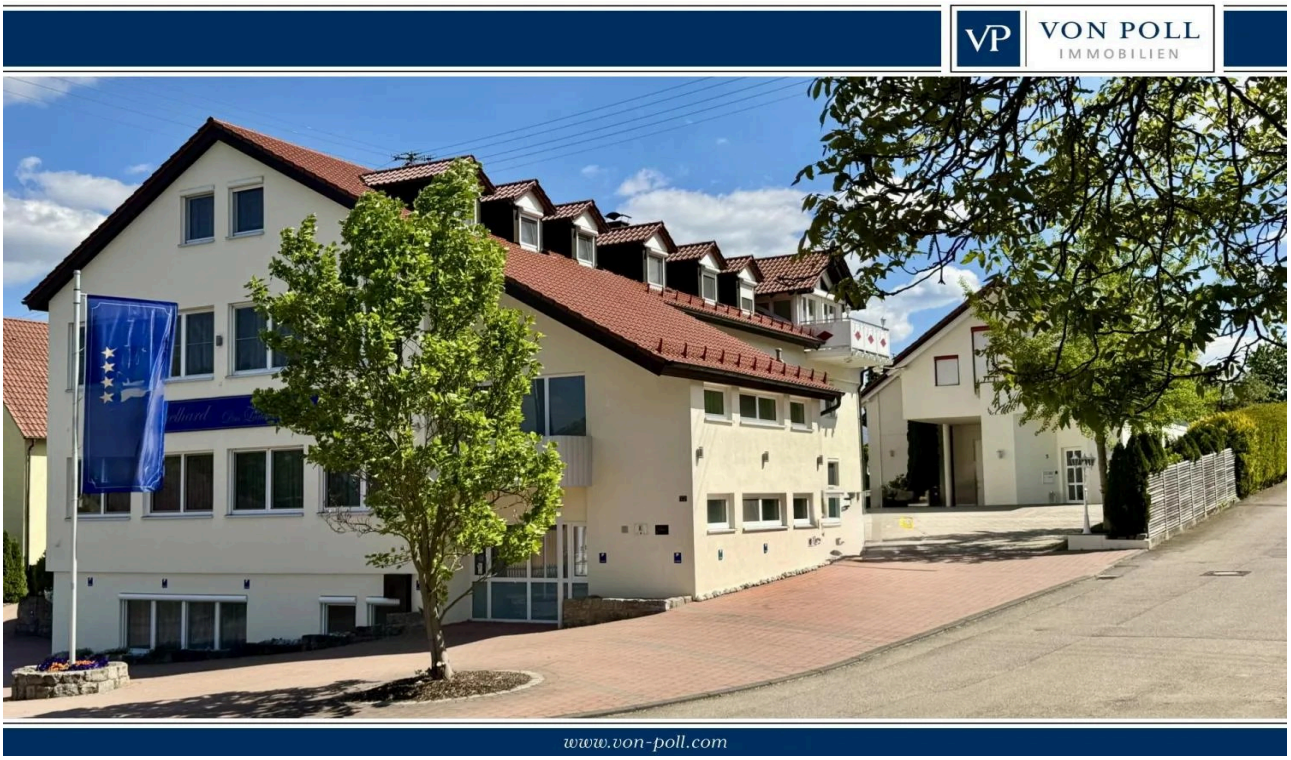
Kirchheim am Ries

Exclusive, idyllic, renovated - award-winning country hotel

Property ID: 24151006



PURCHASE PRICE: 0 • LIVING SPACE: ca. 800 m² • ROOMS: 28 • LAND AREA: 2886 m²

Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

At a glance

Property ID	24151006
Living Space	ca. 800 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	28
Bedrooms	23
Bathrooms	20
Year of construction	1900
Type of parking	16 x Outdoor parking space, 4 x Garage

Purchase Price	Auf Anfrage
Hospitality industry	Hotels
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 1560 m²
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 760 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.05.2035
Power Source	Block

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	316.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

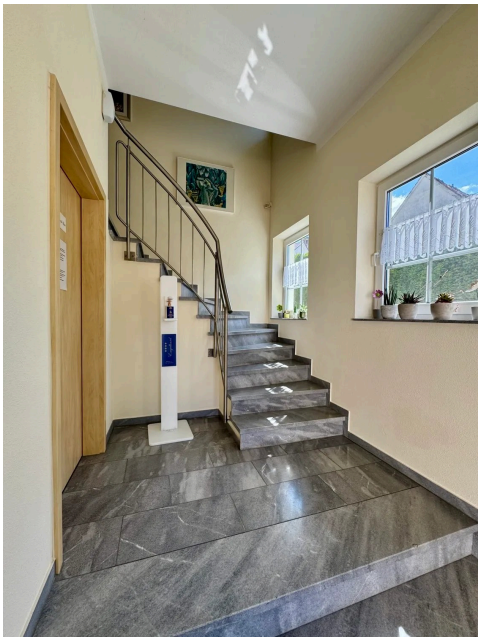
The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

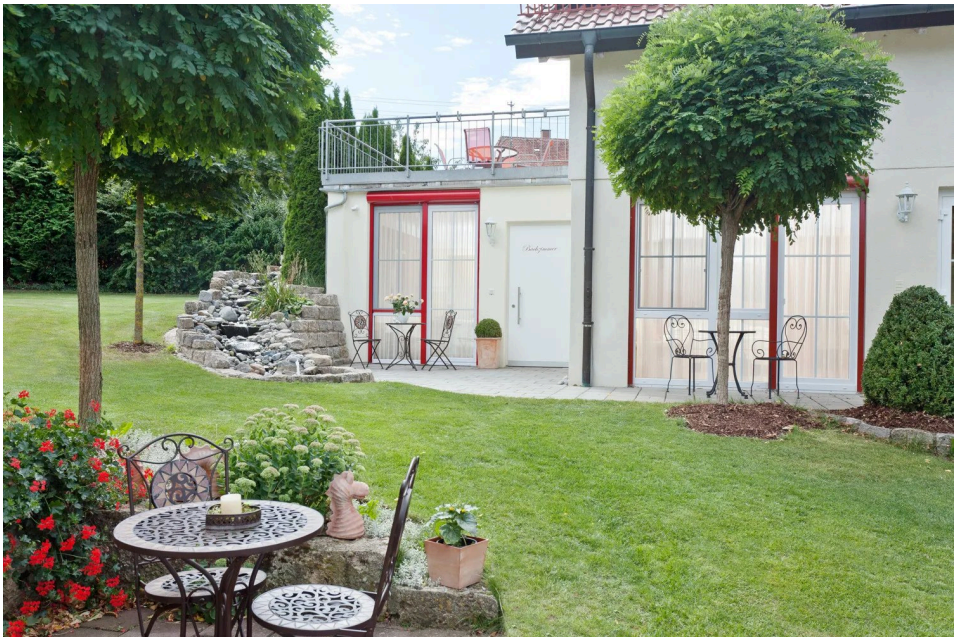
The property

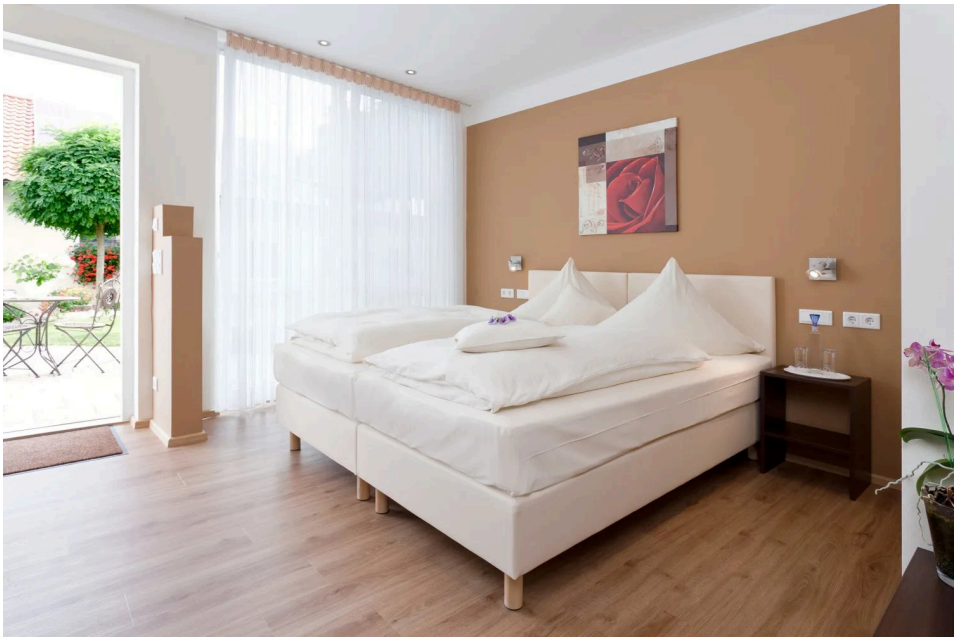




Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

The property





Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

A first impression

Exclusive, idyllic, and completely renovated – a country hotel and apartment building near the Romantic Road. Here you'll find a unique complex consisting of several buildings that can either continue their current use or be repurposed – hotel operation, individual apartments, or senior living. The spaces and your ideas could generate interest. What does this award-winning property, operated as a "Garni Hotel," with its approximately 2,886 m² grounds offer? - An ensemble of various buildings (Schulgasse 1-3) with a total of 7 fully equipped apartments, 12 comfortable rooms, and a large penthouse apartment with 4 bedrooms above the main building, all modernized, air-conditioned, and in impeccable condition. - A quiet, rural location in the heart of the village; the few windows facing the street are soundproofed. - Tourist and business traffic. - A very clean, elegant, and inviting appearance; ample parking directly at each building entrance; a sunny, well-maintained garden with a sunbathing area, mature trees, a fountain, and a stream. - The main building also houses the reception, a modern professional kitchen capable of full hotel operation, and a dining area/guest room. - The rooms are furnished to a high standard. - The apartments have balconies or sun terraces and, due to their comfortable and complete furnishings, are also suitable for extended stays. - Some of the guest rooms have direct access to the restaurant/bar. Garden access - the large penthouse apartment with approx. 152 m² of living space is very bright, modern, and air-conditioned. It also features a separate WC, bathroom, office, 4 bedrooms, a large living room with a cozy tiled stove, dining area, large balcony, and a kitchen. The existing living space is approx. 800 m². There is an existing expansion reserve (e.g., for additional apartments) of approx. 160 m², for which the utility lines have already been laid and a preliminary design exists. The main building has a basement, which, in addition to a ground-floor apartment, also houses utility rooms and a renovated vaulted cellar. Full operation as a hotel is possible; conversion to residential or senior care facilities is also conceivable, and there should be no obstacle to dividing it into condominiums. This charming hotel garni was created from a former agricultural estate. The first comprehensive renovations took place in 1992, and ongoing renovations have continued to this day. Further building sections were constructed in 1999, followed by the apartments between 2013 and 2013. Modernization and maintenance have been carried out regularly since 2017, including the installation of state-of-the-art heating and energy technology. Electricity and heat are generated by two efficient combined heat and power (CHP) units (Senertec-DACHS - annual yield €20,000). Air conditioning is provided by an efficient air-source heat pump (split air conditioning unit). A unique feature is the ability to individually control the temperature in each room. A comprehensive photovoltaic system (approx. 411 m², 43 kWp) is installed on the roofs. A 200 m³ rainwater cistern supplies the garden or the romantic stream, while the bubbling fountain is fed by a separate 7 m³ spring cistern. Fiber optic internet is available. We invite you to see this charming property for yourself and arrange a viewing appointment. We would be happy to

provide you with further information about the location and features during a personal consultation. Please note that we cannot consider inquiries submitted without a fully completed contact form.

Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Details of amenities

Sanierungen:
BHKW-Erträge (Blockheizkraftwerke) in Kombination mit PV-Anlage ca. 20.000,00 € p.a.
2025
Glasfaseranschluss
2023
1. Erneuerung im 1. OG des Hauptgebäudes:
Fenster in den Hotelzimmern auf der Westseite, Ostseite, Südseite, Nordseite und Zimmer 6 nicht, weil bereits zuvor erneuert, neue Fenster in der DG-Wohnung und elektrische Rollläden Südseite
neuer Putz an dem Hotel-Westseite
2. Kanalsanierung und Wandsanierung
3. Hotel-Ostseite Außenbereich, Modernisierung des Parkplatzbereiches
2022
Kellergewölbe komplett mit Fliesen und Gips
2021
1. Außenfassade Hotel-Ostseite mit Gewebeputz und Isolierung
2. Frühstücksraum im Außenbereich
3. Apartmenthaus Malerarbeiten komplett
4. neue Klimaanlage
5. Klimaanlage vom Dach Westseite Apartementhaus versetzt
6. Sanierung DG-Wohnung: WC und neue Fliesen am Boden und Inst. Wand, neuer Einsatz für den Kachelofen
2020
1. Außenfassade Eingangsbereich und Isolierung oberhalb des Vordachs, Hotel-Westseite gestrichen, Holzbalken der DG-Wohnung auch
2. EG-Räume Eingang Privat
Flur, Aufenthaltsraum, Bügelraum und Büro
komplett neu mit Putz saniert, Parkett abgeschliffen
Fliesen im Flur ebenfalls neu, inklusive Wände und Decken mit LEDs
2019
1. Außenfassade Südseite-Hotel und neue Markise
2. neues BHKW (insgesamt 2 BHKWs)
3. Dachfenster im Apartmenthaus und Dachgeschosswohnung ausgetauscht
4. Hotelgarage gestrichen
2018
Komplettsanierung Dachgeschosswohnung inkl. neue Decken, Böden, Fenster, etc., außer beide Trapezgauben in Küche und Schlafzimmer
2017
Generalsanierung und Modernisierung Apartment im Hauptgebäude

2016
Modernisierung der Zimmer im Hauptgebäude
2013
1. Generalsanierung EG inkl. Hotelküche, Rezeption und anliegende Gästezimmer
2. Klimatisierung mit Luftwärmepumpen für alle Apartments und Zimmer im Gartenbereich (Schulgasse 3)
2012
Erweiterung um 3 zusätzliche Gardenrooms im Gartenbereich und Neubau Lagerräume
2009
1.Klimatisierung mit Luftwärmepumpen komplett für das Haupthaus (Schulgasse 1)
2. Installation eines Blockheizkraftwerkes
3. Generalsanierung und Ausbau 1. OG im Haupthaus Schulgasse 1
mit insgesamt 9 Komfortzimmern
2006
Neubau im Parterre von weiteren 3 Apartments mit direktem Zugang zum Garten im Gebäude Schulgasse 3 (Apartmenthouse)
1999
Neubau Apartmenthaus Schulgasse 3 mit 3 Apartments im I. OG
1992
DG Hauptgebäude Ausbau und Neubau DG-Wohnung

Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

All about the location

Dieses vielversprechende Aparthotel, einer Dachgeschosswohnung und einem Apartmenthaus liegt inmitten des Ortskerns Kirchheim am Ries, zwischen Aalen und Nördlingen. In dieser Gemeinde und deren Umgebung finden Sie alles was es zum Wohlfühlen brauchen. Die A7 ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Bekannte Städte mit historischem Ortskern - wie Dinkelsbühl, Nördlingen oder Rothenburg o.T. - laden zum Bummeln und Staunen ein. Die Natur erleben Sie im Nördlinger Ries oder auf der Schwäbischen Alb. Rad- und Wanderwege finden Sie zahlreich. Museen, Schlösser und Burgen bieten die dazugehörige kulturelle Abwechslung. Auch für Geschäftsreisende ist diese Lage optimal und wird gerne und regelmäßig genutzt.

Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 316.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0
E-Mail: aalen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com