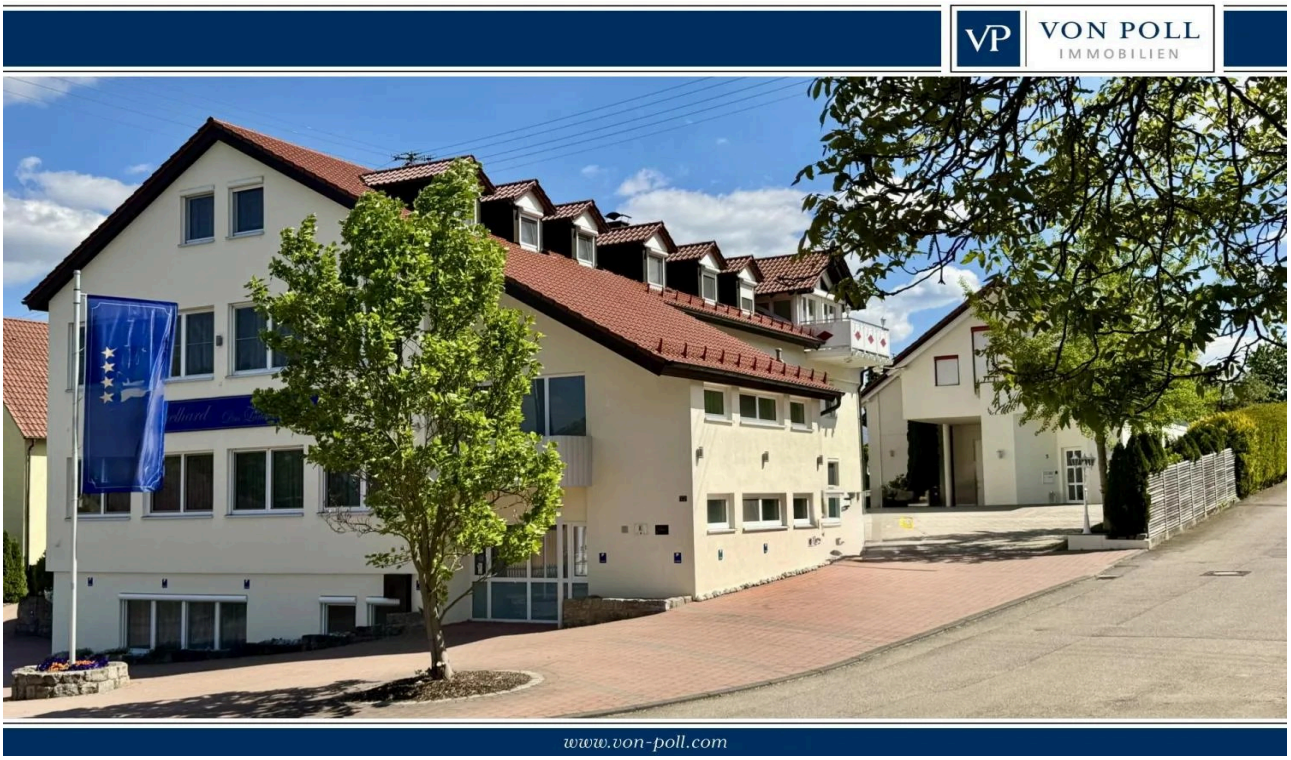
Kirchheim am Ries

Hôtel de campagne exclusif, idyllique et rénové, récompensé à de nombreuses reprises.

CODE DU BIEN: 24151006



PRIX D'ACHAT: 0 • SURFACE HABITABLE: ca. 800 m^2 • PIÈCES: 28 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2886 m^2

CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

- 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: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24151006
Surface habitable	ca. 800 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	28
Chambres à coucher	23
Salles de bains	20
Année de construction	1900
Place de stationnement	16 x surface libre, 4 x Garage

Prix d'achat	Auf Anfrage
Hospitality industry	Hôtel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 1560 m²
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 760 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.05.2035
Source d'alimentation	Cogénération

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	316.1 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

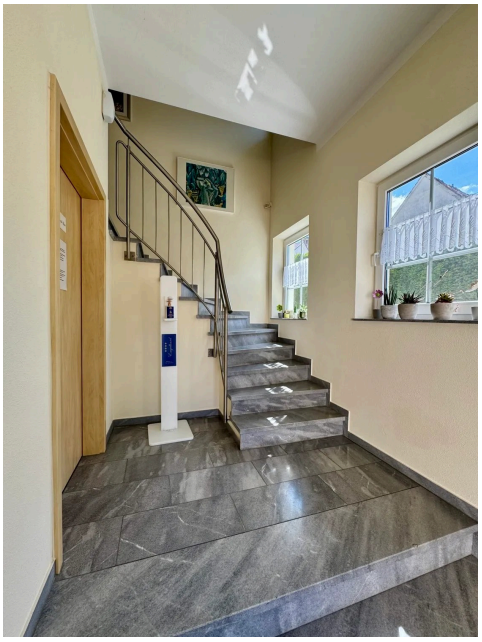
La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

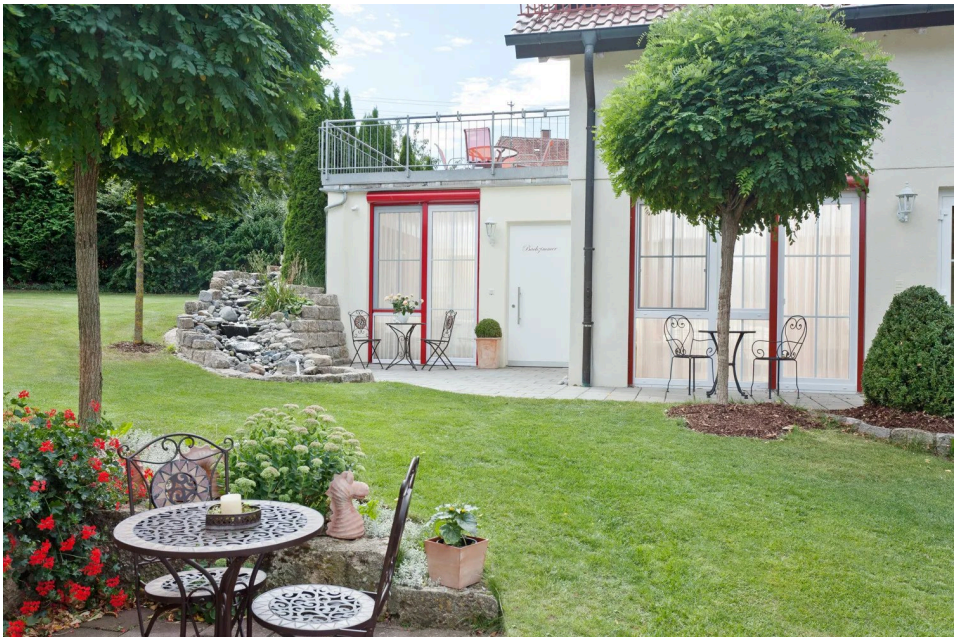
La propriété

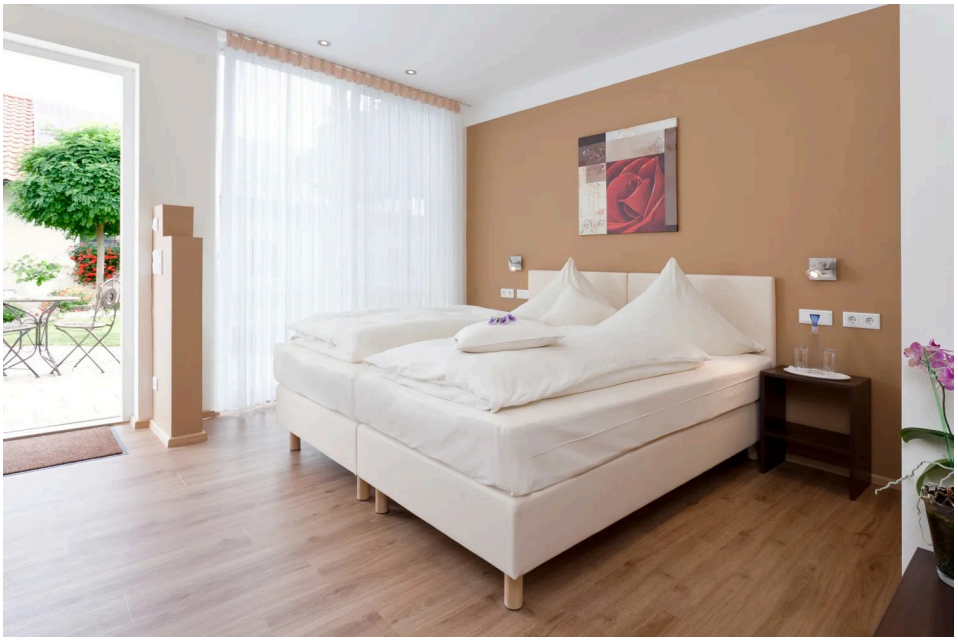




CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

La propriété





CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Une première impression

Exclusif, idyllique et entièrement rénové : un hôtel de campagne et un immeuble d'appartements à proximité de la Route Romantique. Découvrez un complexe unique composé de plusieurs bâtiments pouvant conserver leur usage actuel ou être réaménagés : hôtel, appartements individuels ou résidence pour seniors. Les espaces et vos idées pourraient susciter un vif intérêt. Que propose cette propriété primée, exploitée comme « Garni Hotel », avec son terrain d'environ 2 886 m² ? - Un ensemble de bâtiments (Schulgasse 1-3) comprenant 7 appartements entièrement équipés, 12 chambres confortables et un grand penthouse de 4 chambres au-dessus du bâtiment principal, tous modernisés, climatisés et en parfait état. - Un emplacement rural paisible au cœur du village ; les quelques fenêtres donnant sur la rue sont insonorisées. - Flux touristique et d'affaires. - Une apparence soignée, élégante et accueillante ; un grand parking à l'entrée de chaque bâtiment ; un jardin ensoleillé et bien entretenu avec un espace solarium, des arbres matures, une fontaine et un ruisseau. Le bâtiment principal abrite la réception, une cuisine professionnelle moderne entièrement équipée pour le fonctionnement d'un hôtel, ainsi qu'un espace restauration/chambres d'hôtes. Les chambres sont meublées avec soin. Les appartements disposent de balcons ou de terrasses et, grâce à leur mobilier confortable et complet, conviennent également aux longs séjours. Certaines chambres d'hôtes offrent un accès direct au restaurant/bar. Accès au jardin : le grand appartement-terrasse d'environ 152 m² est très lumineux, moderne et climatisé. Il comprend également des toilettes séparées, une salle de bains, un bureau, quatre chambres, un vaste séjour avec un poêle à bois chaleureux, un coin repas, un grand balcon et une cuisine. La surface habitable actuelle est d'environ 800 m². Une surface supplémentaire d'environ 160 m² est prévue (par exemple, pour la création d'appartements supplémentaires), pour laquelle les raccordements aux réseaux sont déjà installés et un avant-projet est disponible. Le bâtiment principal possède un sous-sol qui, outre un appartement au rez-de-chaussée, abrite également des locaux techniques et une cave voûtée rénovée. Une exploitation hôtelière complète est envisageable. La conversion en résidence ou en établissement pour personnes âgées est également envisageable, et rien ne devrait s'opposer à sa division en copropriété. Cet hôtel de charme a été aménagé sur un ancien domaine agricole. Les premières rénovations d'envergure ont eu lieu en 1992, et des travaux de rénovation se poursuivent encore aujourd'hui. D'autres ailes du bâtiment ont été construites en 1999, suivies des appartements entre 2013 et 2014. La modernisation et l'entretien sont effectués régulièrement depuis 2017, avec notamment l'installation de technologies de chauffage et de production d'énergie de pointe. L'électricité et la chaleur sont produites par deux unités de cogénération performantes (Senertec-DACHS – rendement annuel de 20 000 €). La climatisation est assurée par une pompe à chaleur air-air performante (climatiseur split). L'une de ses particularités est la possibilité de régler individuellement la température dans chaque pièce. Un système photovoltaïque

complet (environ 411 m², 43 kWc) est installé sur les toitures. Une citerne de 200 m³ récupère l'eau de pluie et alimente le jardin ou le ruisseau romantique, tandis que la fontaine est alimentée par une citerne de source séparée de 7 m³. L'accès à internet par fibre optique est disponible. Nous vous invitons à découvrir cette charmante propriété et à prendre rendez-vous pour une visite. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations sur sa situation et ses caractéristiques lors d'un entretien personnalisé. Veuillez noter que nous ne pourrons pas traiter les demandes soumises sans formulaire de contact dûment rempli.

CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Contact

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

Alexander Zipper

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com