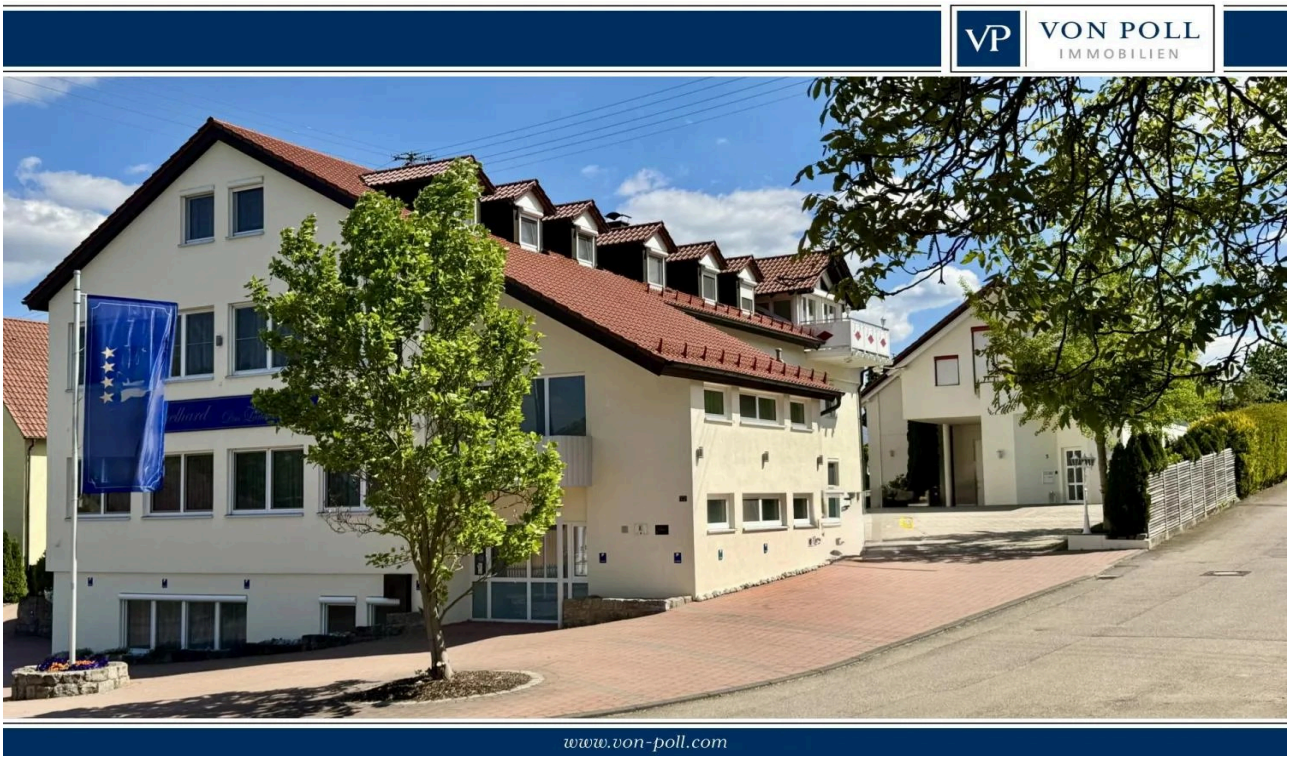
Kirchheim am Ries

Exklusiv, idyllisch, saniert - Landhotel mit Auszeichnungen

Objektnummer: 24151006



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 800 m² • ZIMMER: 28 • GRUNDSTÜCK: 2886 m²

Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Auf einen Blick

Objektnummer	24151006
Wohnfläche	ca. 800 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	28
Schlafzimmer	23
Badezimmer	20
Baujahr	1900
Stellplatz	16 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Gastgewerbe	Hotels
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 1560 m²
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 760 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.05.2035
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	316.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

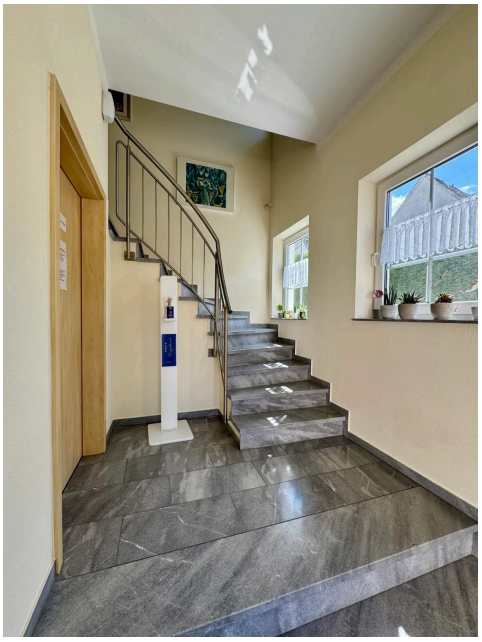
Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

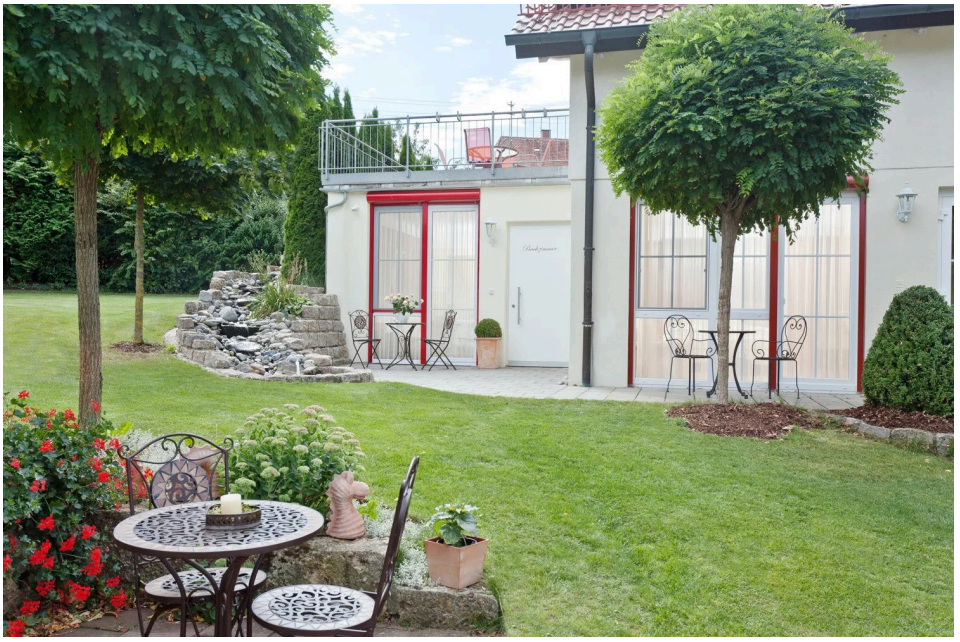
Die Immobilie

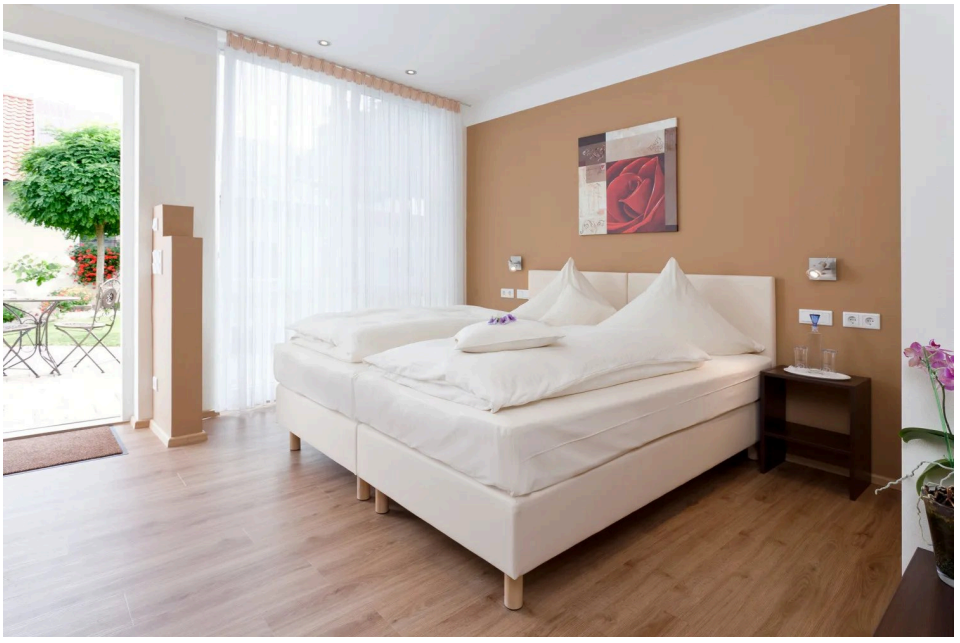




Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Die Immobilie





Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Ein erster Eindruck

Exklusiv, idyllisch, vollständig saniert - Landhotel und Appartmenthaus nahe der Romantischen Straße

Hier erwartet Sie ein besonderer Komplex, bestehend aus mehreren Gebäuden, die entweder in der Nutzung fortgeführt oder einer neuen Nutzungsart zugeführt werden können - Hotelbetrieb, Einzelapartments oder Seniorenwohnen. Die Räumlichkeiten und Ihre Ideen können Interessentes ergeben.

Was bietet das mehrfach ausgezeichnete und als "Garni-Hotel" betriebene Objekt mit dem dazugehörigem Grundstück von ca. 2.886 m²:

- ein Ensemble aus verschiedenen Gebäuden (Schulgasse 1-3) mit insgesamt 7 voll ausgestatteten Apartments, 12 komfortablen Zimmern und einer großen Dachgeschosswohnung mit 4 Schlafzimmern über dem gesamten Haupthaus, alle samt modernisiert, klimatisiert und in tadellosem Zustand

- eine ruhige, ländliche Ortskernlage,
die wenigen Fenster zur Straßenseite sind schallisoliert

- Tourismus- und Businessverkehr

- ein sehr sauberes, elegantes und einladendes Erscheinungsbild, ausreichend PKW-Stellplätze direkt an den jeweiligen Gebäudezugängen, eine sonnige, gepflegte Gartenanlage mit Liegefläche, Baumbestand, Brunnen und Bachlauf

- im Haupthaus gibt es zusätzlich die Rezeption, eine moderne Gastronomieküche, welche auch einen vollen Hotelbetrieb ermöglicht und einen Bewirtungsbereich bzw. Gastraum

- die Zimmer sind hochwertig ausgestattet

- die Apartments verfügen über Balkone oder Sonnenterrassen und sind wegen der komfortablen und vollständigen Ausstattung auch für lange Aufenthalte geeignet

- teilweise haben die Gasträume direkten Gartenzugang

- die große Dachgeschosswohnung mit ca. 152 m² Wohnfläche ist sehr hell, modern und ebenfalls klimatisiert, ferner mit separatem WC, Bad, Büro, 4 Schlafzimmern, einem großen Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen, Essbereich, großem Balkon und einer Küche ausgestattet

- vorhandene Wohnfläche ca. 800 m²

- eine vorhandene Ausbaureserve (z.B. für weitere Apartments) von ca. 160 m², für die bereits die Zuleitungen verlegt sind und ein Planungsentwurf existiert

- das Haupthaus verfügt über ein Untergeschoss, in dem neben einem Parterre-Apartment auch Technikräume und ein sanierter Gewölbekeller untergebracht sind

- Vollbetrieb als Hotel möglich, denkbar ist auch eine Umnutzung zum Wohnen oder Betreuen von Senioren, einer Aufteilung als Eigentumswohnungen sollte auch nichts im Weg stehen

- dieses reizvolle Hotel Garni wurde aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen erstellt, 1992 erfolgten erste umfassende Umbaumaßnahmen, Sanierungen erfolgten durchgehend bis heute, weitere Gebäudeteile wurden 1999 erbaut, es folgten die Apartments zwischen 2013 und 2017

- regelmäßig bis heute wurde modernisiert und instandgehalten

- eine moderne Heiz- und Energietechnik, denn die Strom- und Wärmeerzeugung erfolgt durch 2 effiziente Blockheizkraftwerke (Senertec-DACHS - p.a. 20.000,00 € Ertrag), die Raumklimatisierung erfolgt mittels effizienter Luft/-Wärmepumpe (Klimasplitgerät),
Besonderheit: die Räume lassen sich individuell steuern

- eine umfassende Photovoltaikanlage liegt auf den Dächern (ca. 411 m², 43 kWp)

- die Regenzisterne mit 200 m³ versorgt den Garten oder den romantischen Bachlauf, der Sprudel-Brunnen mit Fontäne wird durch eine separate Quellenzisterne mit ca. 7 m³ gespeist

- Glasfaser ist vorhanden

Überzeugen Sie sich gerne persönlich von diesem reizvollen Objekt und vereinbaren Sie mit uns einen Gesprächstermin.
Weitere Informationen zur Lage und Beschaffenheit geben wir Ihnen gerne in einem persönlichem Gespräch.
Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen ohne vollständig ausgefülltes Kontaktformular nicht berücksichtigen können.

Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24151006 - 73467 Kirchheim am Ries

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com