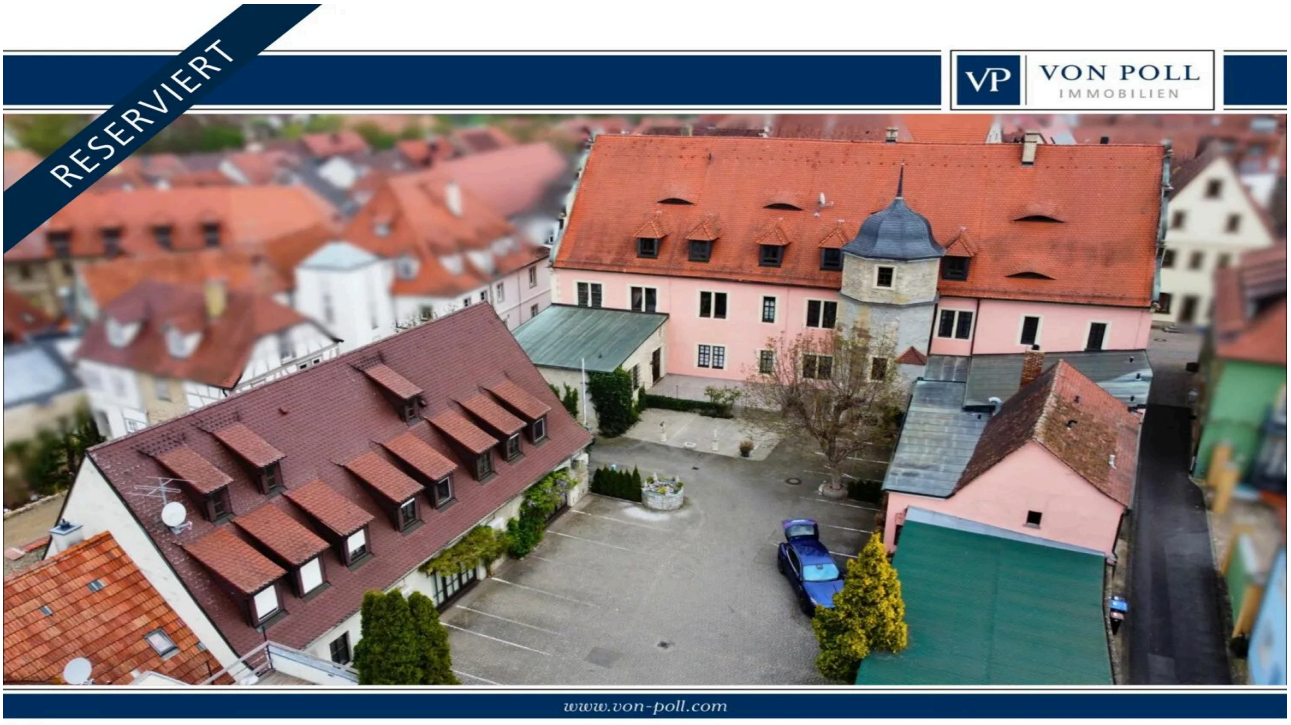
Volkach

# Exklusives Immobilienpaket: Hotel + Wohn-/Geschäftshaus – Solide Rendite & Wachstumspotenzial

*Objektnummer: 25432003*




KAUFPREIS: 0 • ZIMMER: 21 • GRUNDSTÜCK: 1525 m²

Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach


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

Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25432003 |
| Zimmer | 21 |
| Baujahr | 1605 |
| Stellplatz | 20 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 1380 m² |
| Modernisierung / Sanierung | 1986 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |

Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |

Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (WertCert®)

Dieter Tellinger

**Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (WertCert®)**

Wenn Sie wissen möchten, welchen reellen Preis Ihre Immobilie derzeit am Markt erzielen würde, nutzen Sie unser exklusives Angebot:
eine **kostenfreie und unverbindliche Einschätzung des aktuellen Marktpreises Ihrer Immobilie**

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Beratungstermin!

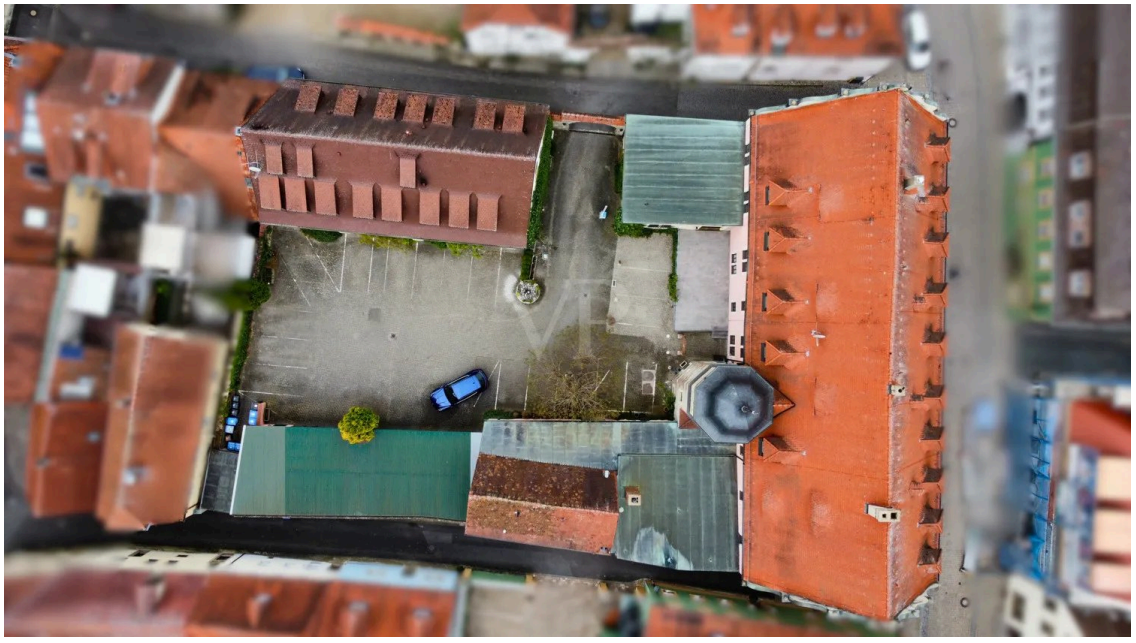
Ihr Ansprechpartner
VON POLL IMMOBILIEN Shop Kitzingen
Kaiserstraße 26 | 97318 Kitzingen
+49 9321 - 92 44 995 | kitzingen@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie






Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Die Immobilie






Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Ein erster Eindruck

Im Herzen der unterfränkischen Wein- und Kulturstadt Volkach, nur wenige Schritte vom historischen Marktplatz entfernt, befindet sich das Hotel Vier Jahreszeiten – ein traditionsreiches, weitläufiges Hotelensemble mit gastronomischer Infrastruktur, modernisierten Gästezimmern und zusätzlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das Anwesen überzeugt durch seine zentrale Lage, seine funktionale Aufteilung sowie die Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und stellt somit eine attraktive Investitionsmöglichkeit in der beliebten Tourismusregion Mainfranken dar.

Empfang und Gastronomie – Repräsentativer Mittelpunkt des Erdgeschosses

Das Erdgeschoss bildet das lebendige Zentrum des Hotelbetriebs. Über einen einladenden Empfangsbereich gelangen Gäste in die großzügige Gaststube, die mit einer charmanten Atmosphäre, einer integrierten Theke und zahlreichen Sitzplätzen überzeugt. Diese Räumlichkeiten eignen sich nicht nur für das Frühstücksgeschäft, sondern auch für Veranstaltungen, Gruppenreservierungen oder à-la-carte-Betrieb. Die angrenzende Küche ist professionell ausgestattet und bietet mit drei separaten Kühlräumen ideale Voraussetzungen für effiziente Arbeitsabläufe. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch sechs komfortable Doppelzimmer die Ihren Hotelbetrieb abrunden.

Vielfältiges Zimmerangebot in den Obergeschossen – Für Individual- und Gruppenreisende

Das erste Obergeschoss beherbergt zehn großzügige Doppelzimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum, der für die tägliche Organisation des Hotelbetriebs von zentraler Bedeutung ist. Auch hier wurde großer Wert auf eine ansprechende und zeitgemäße Gestaltung der Zimmer gelegt – inklusive modernisierter Bäder und wohnlicher Ausstattung.

Im zweiten Obergeschoss finden sich vier weitere Doppelzimmer sowie ein Familienzimmer, das speziell auf die Bedürfnisse reisender Familien abgestimmt ist. Darüber hinaus bietet diese Etage eine abgeschlossene Drei-Zimmer-Wohnung, die sowohl als Betreiberwohnung als auch für Personal oder zur dauerhaften Vermietung genutzt werden kann. Diese Wohnoption innerhalb des Hotelgebäudes schafft zusätzliche Flexibilität für eine nachhaltige Betriebsführung.

Erweiterung durch das Vogtaihaus – Gewerbe und Wohnen in historischem Ambiente

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal bietet das angrenzende Vogtaihaus, das den Hotelkomplex um zusätzliche Wohn- und Gewerbeflächen erweitert. Im Erdgeschoss dieses historischen Gebäudes befindet sich eine eigenständige Gewerbeeinheit mit

separatem Zugang, die sich ideal für einen Laden, ein kleines Büro, eine Praxis oder ein Café eignet – entweder als Ergänzung zum Hotelbetrieb oder als eigenständig vermietbare Einheit.

In den darüberliegenden Etagen des Vogtaihauses befinden sich zwei charmante Zwei-Zimmer-Wohnungen, jeweils im ersten und zweiten Obergeschoss. Diese eignen sich hervorragend für Mitarbeiterunterbringung, möblierte Vermietung oder zur dauerhaften Wohnnutzung. Auch hier wurden Ausstattungsdetails geschmackvoll gewählt und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das gesamte Anwesen profitiert von der zentralen Lage in Volkach – einer touristisch hoch frequentierten Stadt mit einem starken wirtschaftlichen Umfeld, Weinkultur, Veranstaltungen und Rad-/Wandertourismus. Die Nähe zum Main, zur Mainschleife und zu zahlreichen Ausflugszielen macht das Hotel zu einer gefragten Adresse für Individualreisende, Gruppen, Radfahrer und Geschäftsleute.

Das Hotel Vier Jahreszeiten überzeugt nicht nur auf dem Papier – entdecken Sie bei einer individuellen Besichtigung vor Ort die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses einzigartige Haus Ihnen bietet.

Ein Energieausweis ist auf Grund den geltenden Vorschriften, § 16 (5) EnEV, nicht erforderlich.

Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Bezugsbereit
* Voll Ausgestattete Küche
* Restaurant
* 20 ausgestattete Zimmer
* Betreiberwohnung im Dachgeschoss
* großer Gewölbekeller
* großzügiger Parkplatz
* Vogtaihaus mit Gewerbeeinheit und 2 Wohnungen
* Innenstadt mit Nähe zum Marktplatz
* Jahresmiete für das Vogtaihaus beträgt 32.364€
uvm.

Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Alles zum Standort

Das Hotel Vier Jahreszeiten profitiert von seiner zentralen und äußerst sichtbaren Lage mitten im Herzen von Volkach. Nur wenige Schritte trennen das Objekt vom belebten Marktplatz, dem kulturellen Zentrum der Altstadt, das regelmäßig Schauplatz für Veranstaltungen, Märkte und Feste ist. Umgeben von denkmalgeschützten Gebäuden, traditionsreichen Weingütern und der typisch fränkischen Fachwerkarchitektur strahlt die Umgebung historischen Charme und touristische Anziehungskraft aus.

Die Lage bietet nicht nur hohe Frequenz durch Laufkundschaft und Touristen, sondern ist zugleich ein attraktiver Ausgangspunkt für vielfältige Freizeitaktivitäten. Die Mainschleife mit ihren Weinbergen, Aussichtspunkten und Radwegen ist in wenigen Minuten erreichbar und zieht jährlich zehntausende Besucher an.

Für den Hotelbetrieb ist die Lage besonders vorteilhaft: Gäste schätzen die unmittelbare Nähe zu Restaurants, Cafés, kulturellen Einrichtungen und Weingütern ebenso wie die verkehrstechnisch gute Anbindung in die umliegenden Städte Würzburg, Kitzingen, Schweinfurt oder Bamberg. Sowohl Individual- als auch Gruppenreisende, Geschäftsreisende und Erholungssuchende finden hier ein ideales Umfeld für einen unvergesslichen Aufenthalt in einer der schönsten Weinregionen Deutschlands.

Objektnummer: 25432003 - 97332 Volkach

# Sonstige Angaben

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: 25432003 - 97332 Volkach

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com