Ehrenberg / Wüstensachsen

# Vielfältig nutzbares Gästehaus mit Gastronomie und Wohnungen in attraktiver Lage der Rhön

*Objektnummer: 26226022*



KAUFPREIS: 550.000 EUR • ZIMMER: 18.5 • GRUNDSTÜCK: 1291 m²

Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen


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

Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26226022 |
| Zimmer | 18.5 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 8 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 550.000 EUR |
| Gastgewerbe | Gastronomie und Wohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 964 m² |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 694 m² |
| Gewerbefläche | ca. 645 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 915 m² |

Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 30.06.2036 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 253.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1951 |

Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

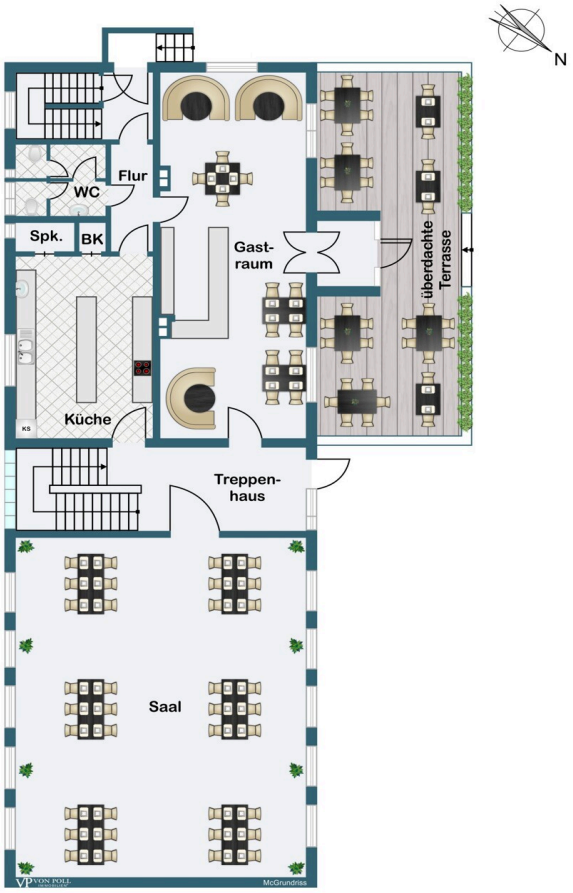
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

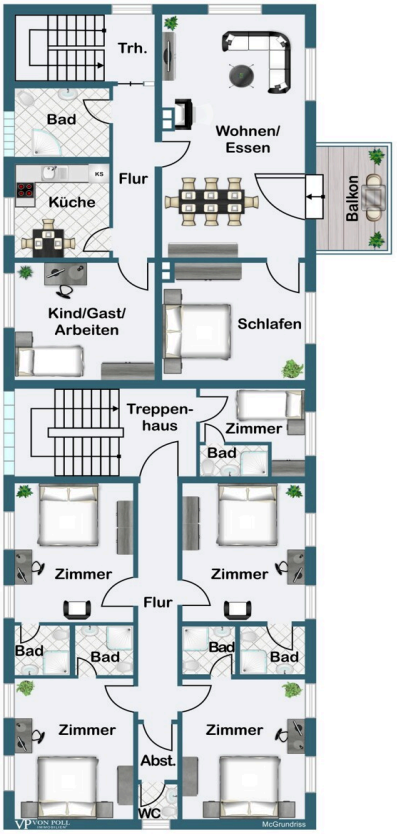
www.von-poll.com

Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

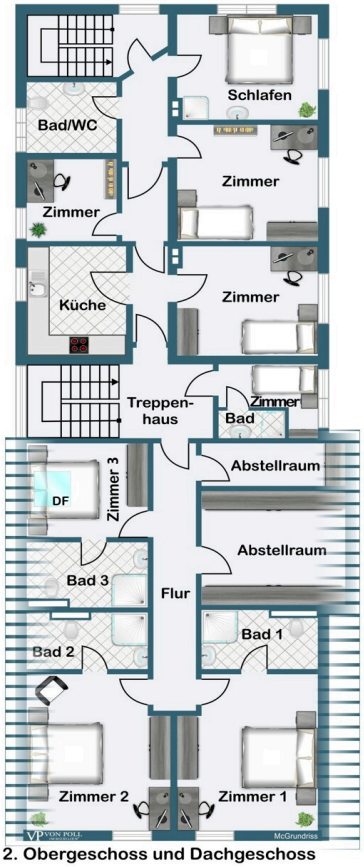
# Grundrisse



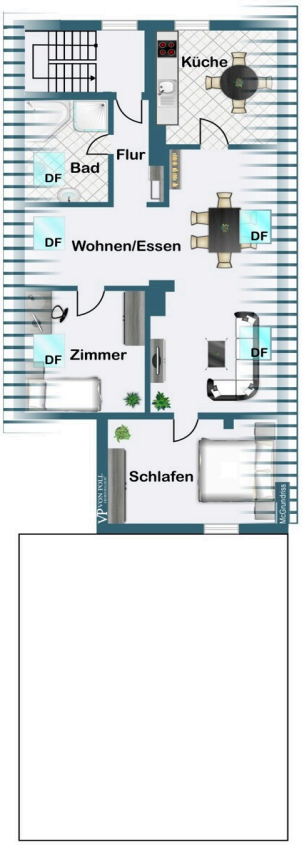

Erdgeschoss




1. Obergeschoss




2. Obergeschoss und Dachgeschoss




Dachgeschoss und 3. Obergeschoss




Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Ein erster Eindruck

Diese Gewerbeimmobilie bietet Ihnen eine interessante Kombination aus Gastronomie, Pension und Wohnen. Die Gebäude sind massiv gebaut, bestehend aus dem Haupthaus, Baujahr 1951 und dem Anbau, Baujahr 1970.
Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 1291 m². Die vermietbare / Gesamtfläche beträgt 964 m², davon Wohnfläche ca. 270 m² und Nutzfläche ca. 694 m².
Haupthaus
-Erdgeschoss: Gastraum (ca. 54 m²), Gastro-Küche, überdachte Außenterrasse, Sanitärräume Personal
-1. Obergeschoss: 3-Zimmer-Wohnung (ca. 100 m²) mit Küche, Tageslichtbad, Balkon
-2. Obergeschoss: 3,5-Zimmer-Wohnung (ca. 98 m²) mit Küche und Tageslichtbad (derzeit als Büro genutzt)
-Dachgeschoss: (der Wohnung im 2.OG zugeordnet) Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie eine Küche und ein Tageslichtbad
-Kellergeschoss: 4 Lager-/ Kellerräume, Kühlraum, Waschraum, Heizraum
Anbau
-Erdgeschoss: Saal (ca. 112 m²)
-1. Obergeschoss: 4 Doppelzimmer und ein Einzelzimmer, jeweils mit Bad
-Dachgeschoss: 3 Doppelzimmer und ein Einzelzimmer jeweils mit Bad, 2 Abstellräume
-Kellergeschoss: Gäste-WCs (Damen und Herren), 2 Garagen, Lagerraum, Heizöllager
-
Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die zweifach-verglasten Kunststoff-/+ Holzfenster wurden überwiegend in 2008 erneuert. Die Öl-Zentralheizung mit Niedertemperaturtechnik stammt aus 1999. Zusätzlich gibt es zwei Kaminöfen. 9 Bäder wurden zuletzt in den 80er/ 90er Jahren, 3 in 2014 modernisiert. Der Carport ist aus 2010.
Alle Gästezimmer sind voll ausgestattet (Bett, Schrank, Sofa, Schreibtisch, TV) und verfügen über ein eigenes Duschbad. Die Möbel sind überwiegend hochwertige, robuste Schreiner-Anfertigungen. Die Gastroküche ist funktional mit Edelstahlflächen- und Elementen, Geräten und Kochfeldern bestückt. Der Gastraum bietet Platz für zahlreiche Gäste inkl. Einrichtung (Eckbänke, Theke mit Zapfanlage, Bestuhlung). Bestuhlung für den großen Saal ist vorhanden. Der Saal eignet sich als Frühstücksraum oder für verschiedenste Feierlichkeiten. Die Ausstattungen werden mitverkauft und sind im Kaufpreis enthalten. Zum Angebot gehören außerdem 50% Miteigentumsanteil an einem 110 m² großen Grundstück hinter dem Haus. Der große Parkplatz bietet Platz für 8 PKW.
Die Immobilie kann im laufenden Betrieb übernommen werden. Eine attraktive Option für Betreiber und Investoren. Sie können das eingespielte Konzept weiterführen oder sich aufgrund der Vielseitigkeit mit einer neuen Idee frei entfalten. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Ausstattung und Details

- Haupthaus: 2-3 Wohnungen, Gastraum
- Anbau: 9 Gästezimmer (7 Doppelzimmer + 2 Einzelzimmer), Saal
- Gastroküche, Einbauküche
- 12 Bäder + Damen-, Herren- und Mitarbeiter-WC
- Öl-Zentralheizung mit Niedertemperatur
- 2 Holzöfen
- Kühlraum
- überdachte Außenterrasse
- Balkon
- Doppelgarage
- Doppelgarage, Carport aus 2010, 8 Außenstellplätze

Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Ehrenberg (Rhön) hat rund 2500 Einwohner, 5 Ortsteile und liegt idyllisch eingebettet im Naturpark Hessische Rhön sowie inmitten des Biosphärenreservats Rhön. Sie liegt um den gleichnamigen 817 m hohen Ehrenberg. Der Ortsteil Wüstensachsen ist ein Tourismusort. Direkt im Ort finden Sie eine Grundschule, einen Kindergarten, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie verschiedene Gaststätten. Weiterführende Schulen finden Sie im nahegelegenen Hilders, ca. 10 Fahrminuten oder Gersfeld, ca. 13 Fahrminuten entfernt, mit folgenden Schulzweigen: Haupt-, Realschule, Gymnasium und Förderstufe. Ebenfalls in Gersfeld ist der nächste Bahnhof. Die Stadt Fulda erreichen Sie mit dem Auto in ca. 35 Fahrminuten. Die Rhön ist bekannt für ihren hohen Freizeitwert, geeignet sowohl für vielfältige Familienausflüge, als auch sportliche Herausforderungen. Die Wasserkuppe, der höchste Berg Hessens, ist nur knapp 20 Fahrminuten entfernt. Wintersportmöglichkeiten sind gegeben. Im Sommer lädt die Region z.B. zum Wandern oder Radeln ein.

Objektnummer: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# 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: 26226022 - 36115 Ehrenberg / Wüstensachsen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda
Tel.: +49 661 - 48 04 359 0
E-Mail: fulda@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com