Spessart – Spessart, Eifel

# Hotel-Immobilie Traditionshaus im touristischen & wirtschaftlichen Hotspot vom Nürburgring

*Objektnummer: 26315021*



KAUFPREIS: 0 • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1781 m²

Objektnummer: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel


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

Objektnummer: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26315021 |
| Zimmer | 14 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 7 x Freiplatz, 5 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Gastgewerbe | Hotels |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 891 m² |
| Modernisierung / Sanierung | 2016 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Nutzfläche | ca. 640 m² |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 14.01.2033 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 227.8 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 2001 |

Objektnummer: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

# Die Immobilie



Objektnummer: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

# Ein erster Eindruck

Exklusive Hotel-Immobilie mit Alleinstellungsmerkmal: 3*S-Traditionshaus im touristischen & wirtschaftlichen Hotspot des Brohltals und dem legendären Nürburgring

Objektübersicht
Zum Verkauf steht eine etablierte, fortlaufend modernisierte Hotel- und Gastronomie-Immobilie im Landkreis Ahrweiler. Als einziges Hotel im Umkreis von 5 Kilometern genießt dieses Objekt eine absolute Monopolstellung und vereint historische Wurzeln mit modernstem 3-Sterne-Superior-Komfort. Das Hotel ist derzeit verpachtet und ist mit einem jungen und frischen Konzept erfolgreich.

Ob Business-Gäste, Aktivurlauber oder Event-Gesellschaften – dieses Anwesen bietet eine krisensichere Existenz und enormes Entwicklungspotenzial.

Die Highlights auf einen Blick
Zimmer & Komfort: 14 top-ausgestattete, gemütliche Hotelzimmer mit offizieller 3*-Superior-Klassifizierung. (Derzeit verpachtet)

Gastronomie & Events: Stilvolle, einladende Gasträume, ein großzügiger Frühstücksraum sowie ein separater Tagungsraum mit kompletter Konferenztechnik.

Wellness & Außenbereich: Großflächige Sonnenterrasse mit herrlichem Panoramablick, wunderschön angelegter Garten mit separatem Saunabereich und idyllischen Ruhezonen.

Infrastruktur & Parken: Hauseigene Garagen, ein ca. 1.000 m² großer Parkplatz (erweiterbar auf bis zu 50 PKW) sowie separate, stromversorgte Stellplätze für Wohnmobile.

Zukunftssichere Technik: High-Speed-DSL-Verbindung mit bis zu 100.000 kBit/s für reibungsloses Arbeiten (wichtig für Business- und Tagungsgäste).

Substanz & Historie: Charmantes Ursprungshaus von 1900, solide erweitert 1965 sowie umfassend aus- und aufgebaut in den Jahren 2002, 2010 und 2016.

Investitions- und Nutzungskonzepte
Dieses Objekt bietet dem zukünftigen Eigentümer maximale Flexibilität:

Eigennutzung: Betreiben Sie Hotel und Gastronomie in Eigenregie (ideal auch als Familienbetrieb).

Kapitalanlage (Verpachtung): Nutzen Sie die hervorragende Struktur für eine attraktive Rendite durch die Verpachtung von Hotel und/oder Gastronomie

Fazit
Ein top-gepflegtes Anlageobjekt, eingebettet in eine wirtschaftlich starke und touristisch hochattraktive Region. Die Kombination aus Alleinstellung im 5-km-Radius, moderner Tagungs- und Wellness-Infrastruktur sowie der Wohnmobil-Stellplätze macht dieses Hotel zu einer seltenen und wertstabilen Kaufgelegenheit.

Objektnummer: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

# Ausstattung und Details

- Ursprungshaus aus dem Jahr 1900
- Erweiterung ca. 1965
- Aus- und Aufbau 2002 und 2010 + 2016
- 14 gut, ausgestattete Hotelzimmer
- Hotelklassifizierung 3* superior
- Schöne, gemütliche Gasträume
- Tagungsmöglichkeit
- großzügige Sonnenterrasse mit herrlichem Blick in die Umgebung
- schöner Garten mit separatem Saunabereich und Ruhezonen
- Garagen
- Ausreichend Parkplätze für bis zu 50 PKW zusätzlich möglich
- Platz für Wohnmobile inkl. Strom

Objektnummer: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

# Alles zum Standort

Lage und Standortvorteile: Perfekte Balance aus Natur, Wirtschaft und Tourismus

Das Objekt befindet sich in einer waldreichen Gemeinde inmitten einer herrlichen Naturlandschaft, die das Herz von Erholungssuchenden höherschlagen lässt. Gleichzeitig profitiert der Standort von einer strategisch herausragenden Infrastruktur!

Exzellente Erreichbarkeit: Durch die sehr verkehrsgünstige Anbindung an die Autobahn A61 ist das Hotel für PKW-Reisende perfekt erreichbar. Gleichzeitig liegt es an beliebten Routen für Wanderer, Motorrad- und Fahrradfahrer.

Starke Business-Nachfrage: In direkter Nähe befindet sich ein großflächiges, außerhalb der Wohngemeinde liegendes Gewerbegebiet mit florierenden, mittelständischen Unternehmen. Dies sichert eine kontinuierliche Nachfrage nach Business-Übernachtungen und Tagungsräumen unter der Woche.

Touristischer Magnet: Das Hotel liegt mitten in einer gefragten Urlaubsregion mit hochkarätigen Sehenswürdigkeiten. Die unmittelbare Nähe zur Vulkanregion Laacher See sowie das direkte Einzugsgebiet des weltbekannten Nürburgrings garantieren eine extrem hohe Auslastung an Wochenenden und während der Event-Saison.

Objektnummer: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

# 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: 26315021 - 56746 Spessart – Spessart, Eifel

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com