

**Brotterode-Trusetal**

# Gastlichkeit mit Perspektive: Ferien- und Tagungshotel in Bestlage!

**Objektnummer: 25478904**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.900.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 16.607 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

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

**Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Auf einen Blick

|              |          |                       |                                                                           |
|--------------|----------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25478904 | Kaufpreis             | 1.900.000 EUR                                                             |
| Baujahr      | 1954     | Gastgewerbe           | Gastronomie und Wohnung                                                   |
|              |          | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |          | Gesamtfläche          | ca. 2.883 m <sup>2</sup>                                                  |
|              |          | Zustand der Immobilie | modernisiert                                                              |
|              |          | Bauweise              | Massiv                                                                    |
|              |          | Nutzfläche            | ca. 2.883 m <sup>2</sup>                                                  |
|              |          | Vermietbare Fläche    | ca. 2.883 m <sup>2</sup>                                                  |

**Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis gültig bis  | 26.10.2032 | Endenergieverbrauch         | 147.00 kWh/m²a    |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1997              |



**Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal

## Die Immobilie



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

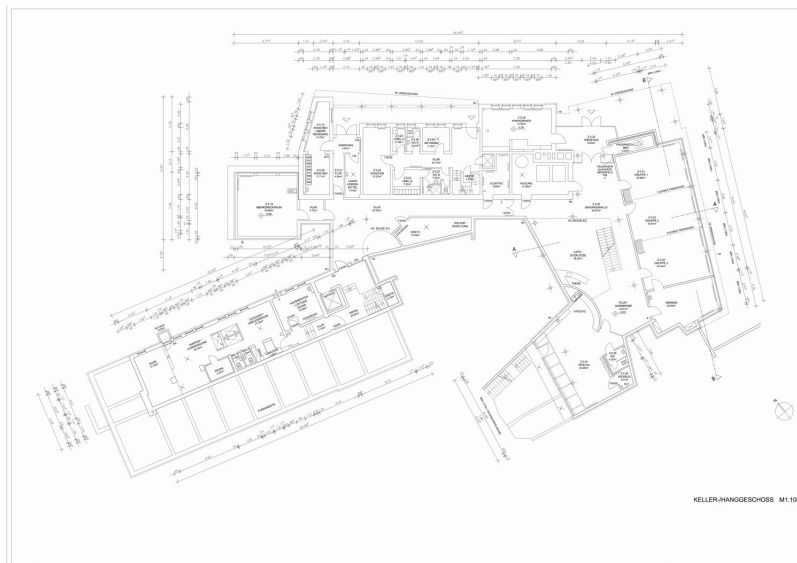
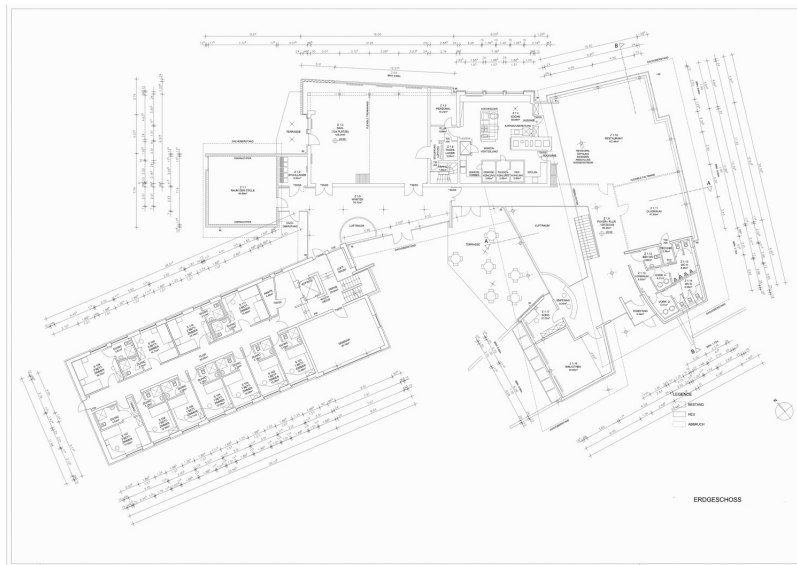
0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

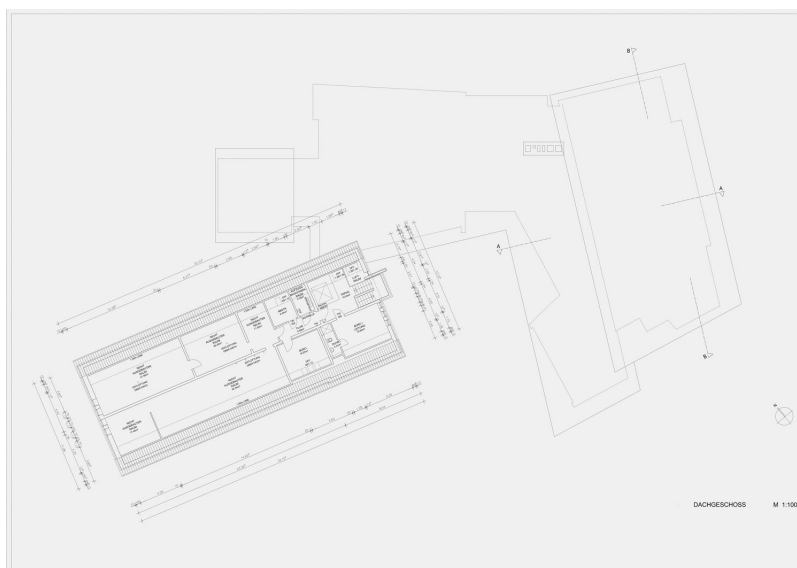
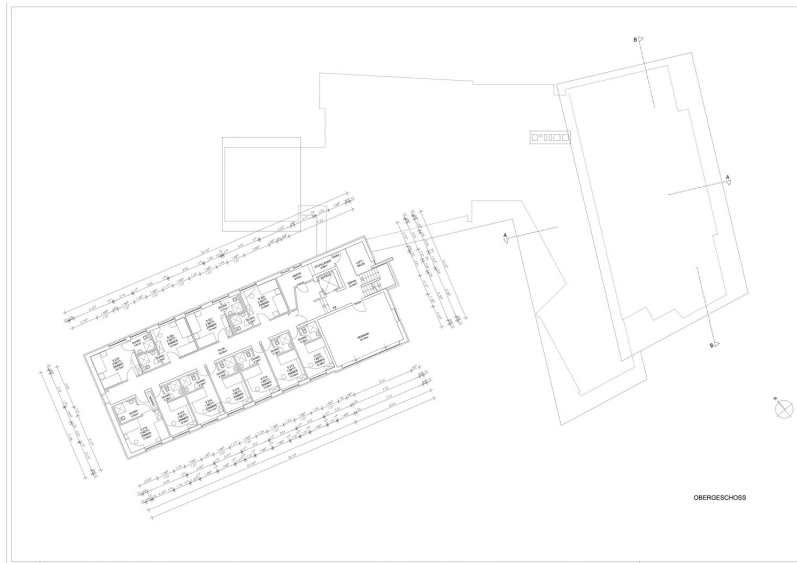


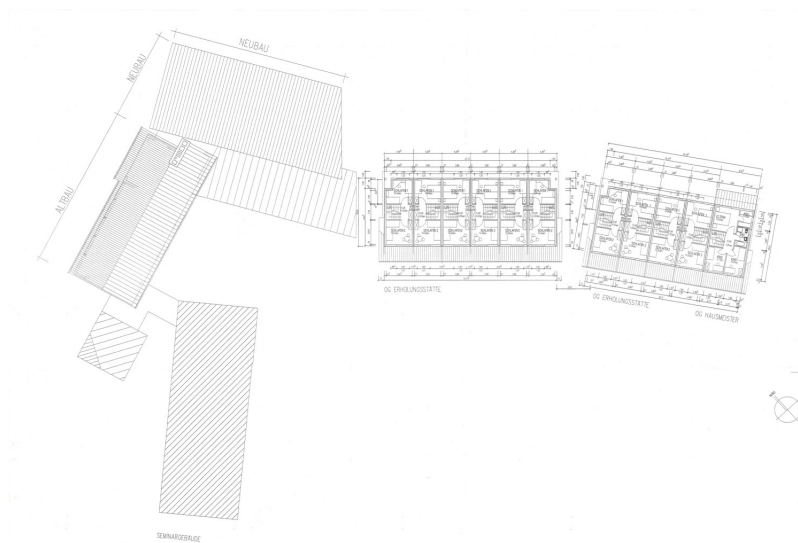
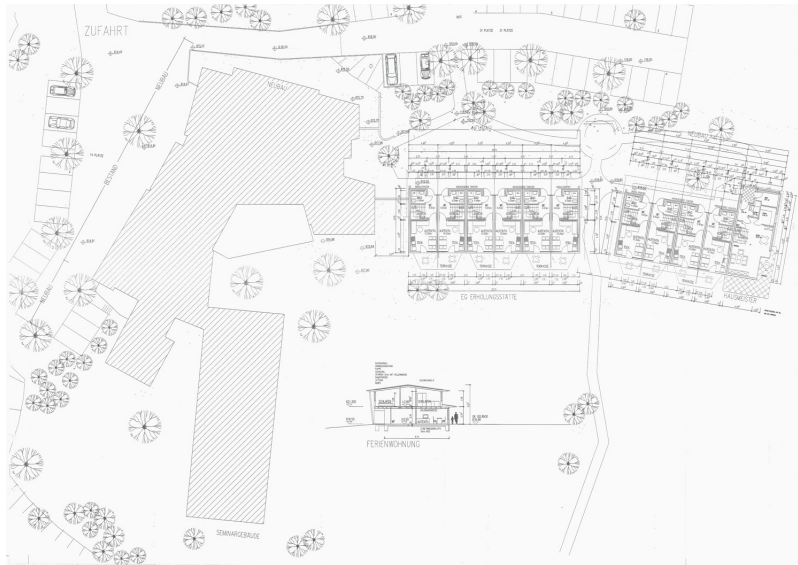
Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal

## Grundrisse









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: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Liegenschaft wurde um das Jahr 1994 mit dem Ziel errichtet, eine familienfreundliche Ferienstätte zu schaffen. Entstanden ist ein durchdacht gestaltetes Ensemble aus vier Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen, eingebettet in großzügig angelegte Außenanlagen mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Zentrum der Anlage bildet das Gemeinschaftshaus, ein architektonisch anspruchsvoll konzipierter Bau mit weitspannenden Leimholzbindern. Es fungiert als Herzstück für Versorgung, Begegnung und Kommunikation. Der Haupteingang für Gäste befindet sich an der Ostseite und ist von den oberen Stellplätzen aus bequem erreichbar. In der oberen oberen Geschossebene befinden sich die Rezeption, eine Gastronomieeinheit mit Vollküche sowie modern ausgestattete Veranstaltungsräume. Die untere Ebene beherbergt Technik- und Hausanschlussräume, Lagerflächen und zusätzliche Besprechungsräume. Eine offene Innentreppe verbindet beide Ebenen.

Westlich anschließend befindet sich das Seminargebäude, das über einen Übergang direkt mit dem Gemeinschaftshaus verbunden ist. Der rechteckige Baukörper mit Satteldach wurde umfassend saniert und erstreckt sich über ein teilweise unterkellertes Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein teilausgebautes Dachgeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug. Hier sind über zwei Etagen insgesamt etwa 22 Gästezimmer mit jeweils eigenem Sanitärbereich untergebracht.

Zwei Appartementshäuser mit insgesamt zehn Wohneinheiten wurden südlich an den östlichen Flügel des Gemeinschaftshauses angebaut. Die zweigeschossigen Gebäude verfügen über keinen Keller und bieten eine solide und funktionale Unterakunftsstruktur.

Das weitläufige Grundstück wurde liebevoll und funktional gestaltet. Es bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: ein Spielplatz, Basketballfeld, Feuerstelle, gemütliche Sitzbereiche. Ein Carport und ein Schuppen ergänzen die Anlage. Die Wege und Zufahrten sind befestigt und beleuchtet; rund 30 Stellplätze stehen zur Verfügung. Die Erschließung erfolgt über zwei Zu- und Ausfahrten.

Die Immobilie ist derzeit vollständig möbliert – eine Übernahme des Inventars ist möglich, jedoch im aktuellen Kaufpreis nicht enthalten.

Gemäß bestehendem B-Plan sind auf dem Gelände öffentliche oder gemeinwohlorientierte Einrichtungen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Kirchen oder Gemeindehäuser, Feuerwehr, Polizei, Verwaltung, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen sowie kulturelle oder soziale



**Einrichtungen möglich und können auf den Freiflächen erweitert oder neu errichtet werden.**

**Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## **Ausstattung und Details**

- + **Heizung: Gas, BHKW reparaturbedürftig**
- + **Personenaufzug**
- + **Lastenaufzug**
- + **Sauna**
- + **Kamin**
- + **Grillecke**
- + **befestigte Außenstellplätze**
- + **Spielplatzgeräte im Außenbereich**
- + **moderne Seminarräume**

**Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## **Alles zum Standort**

**Brotterode-Trusetal, die quicklebendige Stadt am Südhang des Thüringer Waldes, die alles hat. Sie ist das ideale Reiseziel für Aktivurlauber und Naturliebhaber. Das Objekt liegt innerhalb des Stadtgebietes, südlich vom Zentrum von Brotterode und ca. 500 m von der geschlossenen Bebauung.**

**Die nähere Umgebung der Liegenschaft ist dünn besiedelt. Die Erreichbarkeit ist über eine öffentliche Zufahrt von der Ortslage Brotterode aus gesichert. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) ist gut. Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Skisprungsarena mit der "Inselbergschanze" ist fußläufig zu erreichen.**

**Die Region im Allgemeinen wird touristisch vermarktet und ist für Freizeit / Erholung und Sport bekannt.**



**Objektnummer: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 362.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

**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: 25478904 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Daniel Hellmuth**

---

**Kettenstraße 7, 99084 Erfurt**

**Tel.: +49 361 - 60 13 90 90**

**E-Mail: [commercial.erfurt@von-poll.com](mailto:commercial.erfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**