

Spessart - Spessart, Eifel

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

*Número da propriedade: 26315021*



**PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 1.781 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26315021                                             |
| Quartos                | 14                                                   |
| Ano de construção      | 1900                                                 |
| Tipo de estacionamento | 7 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 5 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | Sob consulta                                                              |
| Indústria hoteleira         | Hotéis                                                                    |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Área total                  | ca. 891 m <sup>2</sup>                                                    |
| Modernização / Reciclagem   | 2016                                                                      |
| Área útil                   | ca. 640 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | Jardim / uso partilhado                                                   |

Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 14.01.2033 | Procura final de energia                                 | 227.80 kWh/m²a           |
|                                   |            | Classificação energética                                 | G                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2001                     |

Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## O imóvel



Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## O imóvel



Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## O imóvel



Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## O imóvel



Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel

## O imóvel



**Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel**

## Uma primeira impressão

**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 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel**

## **Tudo sobre a localização**

**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.

**Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel**

## Outras informações

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26315021 - 56746 Spessart - Spessart, Eifel**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Claudia Fischer-Eick**

---

**Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

**Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0**

**E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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