

Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

# ETABLIERTES HOTEL AN DER SPESSART THERME

Objektnummer: 22297043NZ



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

KAUFPREIS: 1.440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 429,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 2.784 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

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

Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## Auf einen Blick

Objektnummer	22297043NZ	Kaufpreis	1.440.000 EUR
Wohnfläche	ca. 429,25 m <sup>2</sup>	Haustyp	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Gesamtfläche	ca. 1.021 m <sup>2</sup>
Zimmer	22	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1969	Bauweise	Massiv
Stellplatz	18 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 346 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Gas

---

Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## Die Immobilie



Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## Die Immobilie



Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## Die Immobilie



Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## Die Immobilie





Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## Die Immobilie



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



### Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



**Oberer Main-Kinzig-Kreis**  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0

[www.von-poll/bad-orb](http://www.von-poll/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

**Östlicher Wetteraukreis**  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0

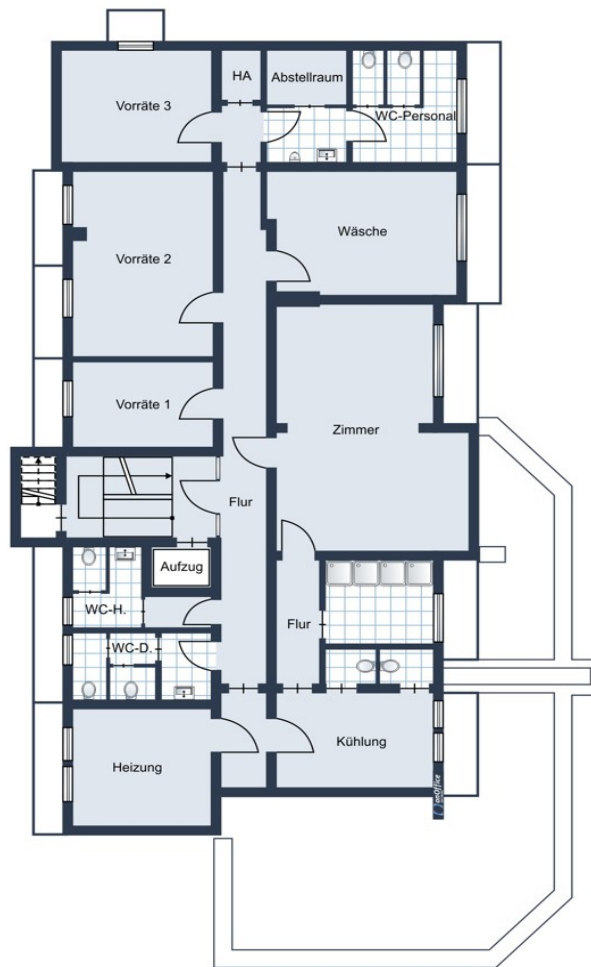
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

Hier sind wir für Sie tätig



Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## Grundrisse



Kellergeschoss



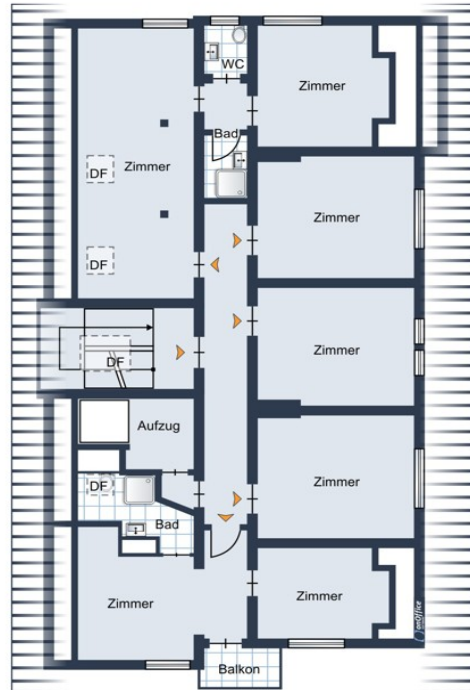
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## Ein erster Eindruck

In der Kurstadt Bad Soden- Salmünster liegt, zwischen bewaldeten Bergen im Naturpark Spessart, das mit viel Herz geführte Hotel. Möchten Sie Ihren Traum von einem eigenen Hotel mit etabliertem Ruf verwirklichen? Oder haben Sie bereits andere Zukunftswünsche, für die Sie viele Räumlichkeiten benötigen? Dank aktualisiertem Bebauungsplan ist nun beispielsweise auch eine Umwandlung in Eigentumswohnungen möglich. Das Hotelgebäude wurde 1969 in Massivbauweise errichtet. Es wurde fortlaufend renoviert und liebevoll instandgehalten. 2001 erfolgte der Anbau, dazu umfangreiche Sanierungen, wie beispielsweise das neue Flachdach, bei der Elektrik und der Gas- Heizung. Die 20 gepflegten Gästezimmer, einige mit Balkon, werden aktuell mit einem reichhaltigen Frühstück oder Halbpension angeboten. Falls Ihre Gäste etwas mehr Platz benötigen, stehen Ihnen zusätzlich zwei voll ausgestattete, geräumige Apartments im Dachgeschoss zur Verfügung. Das Frühstücksbuffet wird in einem separaten Gastraum mit bis zu 50 Sitzplätzen bereitgestellt, der auch für Feierlichkeiten, wie zum Beispiel Geburtstage, genutzt werden kann. Im Kellergeschoss haben Sie reichlich Platz für die Lagerung. Im Außenbereich ist ein geschmackvoller Garten mit einem kleinen Teich entstanden. Des weiteren stehen Ihnen hier 18 Parkplätze zur Verfügung. Der Kurpark, sowie die Spessart Therme sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Freuen Sie sich über die Gelegenheit, diesen Hotelbetrieb mit voll funktionsfähiger Gastronomie-Küchenausstattung und Inventar, beides im Kaufpreis bereits enthalten, zu erwerben. Ob mit Wohnungen oder Fremdenzimmer, hier können Sie mit kalkulierbarem Aufwand Ihre gastronomische Zukunft aufbauen oder völlig neue Pläne umsetzen. Sind Sie neugierig geworden? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Rufen Sie uns gerne an. Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz" Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 313 kWh/(m<sup>2</sup>?a) Endenergiebedarf Wärme 276,1 kWh/(m<sup>2</sup>?a) Endenergiebedarf Strom 5,2 kWh/(m<sup>2</sup>?a) Baujahr Gebäude: 1969 wesentlicher Energieträger: Erdgas E



Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## Ausstattung und Details

Hotel, Baujahr 1969, Massivbauweise, unterkellert

- großzügiges Grundstück mit ca. 2.784 m<sup>2</sup>
- 18 Parkplätze
- Freisitz
- Windfang
- Dachgeschoss mit zwei Appartements aus 2001
- Gas-Heizung von Buderus aus 2001
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden an allen Fenstern
- Bodenbeläge wie: Teppich, Laminat, Fliesen, Marmor
- Personenaufzug
- Brandschutztüren in den Fluren
- Gästezimmer mit Duschbad
- Gästezimmer mit Balkonen zur Parkseite
- barrierefreies Gästezimmer, für Rollstuhl geeignet
- zwei Konferenzräume, einer davon vermietet
- Thekenbereich
- Gastraum mit 50 Sitzplätzen
- Wintergarten
- Terrasse
- Gastronomieküche inkl. Ausstattung
- zwei Kühlräume

**Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden**

## Alles zum Standort

Bad Soden-Salmünster Bad Soden-Soden hat seinen Namen von den beiden Orten Bad Soden und Salmünster erhalten. Bad Soden ist ein bekannter Kurort, welcher über einen einladenden Kurpark und dem Thermalbad Spessart Therme verfügt. Eine Minigolf-Anlage bietet im Sommer für Familien einen schönen Ausgleich zum Alltag. Bad Soden-Salmünster ist umgeben vom Naturpark Spessart und dem hohen Vogelsberg. Die Stadt bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Handels- und Handwerksbetriebe sowie die Autobahnauffahrt zur A66 (Richtung Frankfurt und Fulda). Bad Soden-Salmünster hat einen eigenen Bahnhof von dem aus im 30-Minuten-Takt Züge in Richtung Frankfurt oder Fulda gehen. In die umliegenden Orte wie Bad Orb, Wächtersbach und Schlüchtern können Sie auch per Bus und Bahn gelangen. Im angrenzenden OT Salmünster gibt es mehrere Kindergärten und eine große integrative Gesamtschule bis zum Jahrgang 10. In der Altstadt sind zahlreiche kleine Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Das Bildungs- und Exerzitenhaus Kloster Salmünster bietet Weiterbildungen im geistlichen Rahmen an. In 2 Min. erreichen Sie von Salmünster aus die Auffahrt zur A 66, die Fulda und Frankfurt verbindet. Über die A 66 erreicht man auch die A 7, die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets mit Ost- und Nordosthessen. An Bad Soden-Salmünster führt außerdem der Hessische Radfernweg R3 vorbei. Im Ortsteil Hausen befindet sich der Palmusacker, er ist in 5 Minuten fußläufig von Salmünster aus zu erreichen. Hier finden Sie Supermärkte wie EDEKA, Penny, ALDI etc. und einen großen Hagebaumarkt.

Objektnummer: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## 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: 22297043NZ - 63628 Bad Soden-Salmünster – Bad Soden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1 Bad Orb  
E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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