



impro Immobilienverwertung GmbH,
NL Berlin
Herr Maximilian Franzen
Kantstraße 150
10623 Berlin

Telefon +49 30 3300781810
Telefax +49 30 33007818160
Mobil +49 151 11630332
E-Mail franzen@impro.de
Website www.impro.de



Hotel und Kurhaus in prominenter Lage

ID 0283/25

€ gegen Gebot (unverb. Marktb. 2.484.000 EUR)

% zzgl. 7,14% Provision inkl. Mwst.

📍 37242 Bad Sooden-Allendorf

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	3.624,00 m²	Baujahr	1976/2005	Sanierung	diverse
Gewerbefläche	5.944,00 m²	Gewerbeeinheiten	1	Balkon	Ja
Energieausweis	nicht vorhanden	Zimmeranzahl	81	Terrasse	Ja
Dachterrasse	Ja	Sauna	Ja	Erschließung	voll erschlossen

Objektbeschreibung

Lage

- Bad Sooden-Allendorf ist eine Kleinstadt im nordöstlichen Hessen an der Grenze zu Thüringen mit ca. 8.000 Einwohnern. Die Stadt ist staatlich anerkannter Kurort.
- Der Ort gliedert sich in die historische Fachwerk-Altstadt Allendorf sowie den Stadtteil Bad Sooden, der durch Kuranlagen und bauliche Zeugnisse des ehemaligen Salzwerks geprägt ist.
- Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Werratal Kultur- und Kongresszentrum sowie zum Kurpark. Die Werratal-Therme ist fußläufig erreichbar.
- Die Bundesstraße 27 befindet sich in unmittelbarer Nähe, der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A38 über Anschlussstelle Friedland befindet sich in ca. 23 km Entfernung.
- Bad Sooden-Allendorf verfügt über eine Bahnverbindung. Göttingen ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

Objektbeschreibung

- Es sich um ein teilunterkellertes, dreigeschossiges Hotel, bestehend aus zwei baulich verbundenen Gebäudeteilen.
- Der Altbau wurde in den 1970er Jahren errichtet.
- Der Neubau wurde im Jahr 2005 angebaut.
- Teilweise wurden Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt.
- Das Objekt steht derzeit leer.
- Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung mit Heizkörpern in den Zimmern. Teilweise ist Fußbodenheizung verbaut.
- Das Gebäude ist großzügig unterkellert und verfügt über umfangreiche Funktions-, Lager- und Technikräume.

- Im Untergeschoss befindet sich zudem ein Schwimmbecken mit Sauna- und kleinem Spa-Bereich. Das Schwimmbecken ist rechtlich und praktisch nicht mehr nutzbar.
- Eine Tiefgarage gehört nicht zum Eigentum. Es besteht jedoch ein langfristig gesichertes Nutzungsrecht (ca. 50 Jahre).
- Ein Kellerübergang zum Kurhaus ist vorhanden, wird jedoch seit längerer Zeit nicht genutzt.
- Ein Lastenaufzug verbindet Keller- und Küchenbereiche. Personenaufzüge sind im gesamten Gebäude vorhanden.

Zimmer- und Flächenstruktur

- Altbau: 47 Zimmer, davon 37 Doppelzimmer und 10 Einzelzimmer
- Neubau: 41 Suiten
- Gesamtnutzungsfläche: 5.944 m²
- Kellergeschoss: ca. 1.173 m², Technik-, Lager-, Personalräume, Sanitäranlagen, Sauna, Umkleiden, WC- und Duschanlagen
- Erdgeschoss: ca. 1.803 m², Rezeption, Restaurant, Küche, Tagungsräume, Büros, Gästezimmer
- 1. Obergeschoss: ca. 1.283 m², Gästezimmer
- 2. Obergeschoss: ca. 1.246 m², Gästezimmer
- Staffageschoss: ca. 439 m², Gästezimmer (Suiten)
- Die Suiten sind teilweise hochwertig ausgestattet und überwiegend barrierearm gestaltet.
- Die Einzel- und Doppelzimmer im Altbau sind einfacher ausgestattet.
- In den Zimmern ist überwiegend Parkett verlegt, in den Fluren Teppichboden. Das Treppenhaus ist gefliest.
- In der dritten Etage befinden sich größere Suiten mit Balkon und mehreren Zimmern.

Gastronomie- und Veranstaltungsbereiche

- Großer Speisesaal mit ca. 120 Sitzplätzen (Frühstück / Abendessen)
- Fensterfront vollständig zum Kurpark absenkbar
- Blick auf die Kurkapelle
- Kleinerer Veranstaltungsspeisesaal mit ca. 80 Sitzplätzen
- Große gastronomische Küche mit Kühlräumen
- Insgesamt fünf Seminar- und Tagungsräume
- Rezeption im Eingangsbereich
- Große Terrasse mit Steinbelag
- Sanitäreinrichtungen befinden sich zusätzlich auf den Fluren.

Baulicher Zustand

- Das Objekt macht insgesamt einen soliden baulichen Eindruck.
- Teilweise wurde Schimmelbefall festgestellt. Eine vollständige Überprüfung sämtlicher Bereiche erfolgte nicht.
- Aufgrund des längeren Leerstands ist mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf zu rechnen.

Nutzung und Wirtschaftlichkeit

- In der Vergangenheit wurden neben dem klassischen Kur- und Hotelbetrieb auch Tagungen durchgeführt.

- Eine alternative Nutzung (z. B. Teilumnutzung, betreutes Wohnen, Kliniknutzung, Apartmentkonzept o. ä.) ist grundsätzlich denkbar, würde jedoch Umbaumaßnahmen erfordern. Die Stadt Bad Sooden- Allendorf wird einen neuen Eigentümer aktiv bei der Umsetzung der Pläne unterstützen.
- Angebot aus Insolvenz. Preis gegen Gebot. Zustimmung Insolvenzverwalter und Grundpfandrechtsgläubiger erforderlich.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

