



KAUFANGEBOT · GRUNDSTÜCK MIT BESTAND UND HOTELPLANUNG

Hotelprojekt in Bischofsgrün

KAUFPREIS

1.200.000 €

zzgl. 19 % MwSt.

OBJEKTNUMMER

27

Auf einen Blick

Ein weitläufiges Areal im Fichtelgebirge mit Bestandsgebäude und Entwürfen für Hotel, Wellness, Gastronomie und Biergarten. Kein fertiggestelltes Hotel.

OBJEKTART

Hotel- & Gastronomieprojekt

ABWEICHENDE GESAMTFLÄCHE

ca. 10.000 m² laut Tabelle

ZIMMERPLANUNG

29 Doppelzimmer / 58 Betten

ENERGIEAUSWEIS

noch nicht vorhanden

GRUNDSTÜCK LAUT BESCHREIBUNG

ca. 16.000 m² · ungeprüft

ZUSTAND

Bestand teilweise entkernt

PLANUNGSANGABE BAUJAHR

2027 · kein belegtes Bestandsbaujahr

OBJEKT-NR.

27

Ein Grundstück für ein neues Hotelkonzept

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit Bestandsgebäude in ruhiger Lage von Bischofsgrün. Die vorliegenden Unterlagen beschreiben eine zusammenhängende Parzelle mit rund 16.000 m² und Ausblick auf den Ochsenkopf und den Ort. Die Flächentabelle nennt dagegen rund 10.000 m² Gesamtfläche. Welche Flächenarten damit gemeint sind, muss anhand der Grundstücks- und Planungsunterlagen geklärt werden.

Die Entwürfe verbinden Gästezimmer mit Wellness, gastronomischen Angeboten, Biergarten und eigenen Parkplätzen. Für Hoteliers, Investoren und Projektentwickler entsteht damit ein Ansatz für einen ganzjährig ausgerichteten Standort im Fichtelgebirge. Gezeigt wird eine Entwicklungsidee, nicht ein betriebsbereites Hotel oder eine zugesicherte bauliche Umsetzung.

Ausgewählte Impressionen



Architektonischer Entwurf



Planungsvisualisierung: Hotel und Gastronomie im Garten

Architektonischer Entwurf



Planungsvisualisierung: Terrasse und Holzfassaden

Architektonischer Entwurf



Planungsvisualisierung: Ensemble aus der Vogelperspektive

Architektonischer Entwurf



ANSICHT VON NORDEN ————— M 1/100
ALTBAU



ANSICHT VON OSTEN ————— M 1/100
ALTBAU



ANSICHT VON SÜDEN ————— M 1/100
ALTBAU



ANSICHT VON WESTEN —————
ALTBAU / ZWISCHENBAU



ANSICHT VON NORDEN —————
NEUBAU



ANSICHT VON OSTEN —————
NEU- UND ZWISCHENBAU



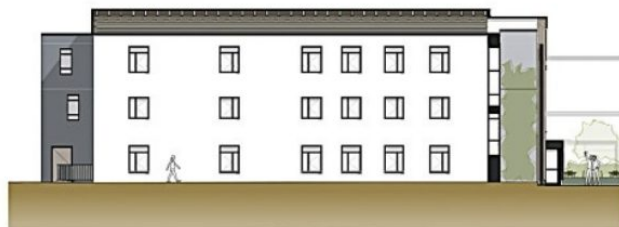
ANSICHT VON SÜDEN —————
NEUBAU



ANSICHT VON WESTEN ————— M 1/100
NEUBAU

Gestaltete Fassadenansichten: architektonischer Entwurf

Architektonischer Entwurf



ANSICHT VON NORDEN
ALTBAU M 1/100



ANSICHT VON OSTEN
ALTBAU M 1/100



ANSICHT VON SÜDEN
ALTBAU M 1/100



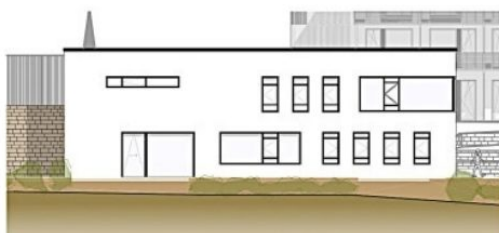
ANSICHT VON WESTEN
ALTBAU / ZWISCHENBAU
M 1/100



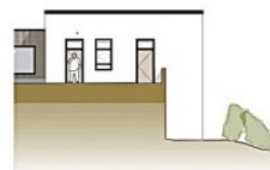
ANSICHT VON NORDEN
NEUBAU M 1/100



ANSICHT VON OSTEN
NEU- UND ZWISCHENBAU
M 1/100



ANSICHT VON SÜDEN
NEUBAU M 1/100



ANSICHT VON WESTEN
NEUBAU M 1/100

Fassadenansichten aus den ursprünglichen Planungsunterlagen

Bestand, Grundstück und Versorgung

Die Originalaufnahmen zeigen ein älteres, holzverkleidetes Gebäude mit Balkonen, einen teilweise entkernten Innenbereich und eingewachsene Außenflächen. Im Garten liegt ein vorhandenes Poolbecken. Ein funktionsfähiger Wellnessbereich oder nutzbarer Pool wird damit nicht zugesichert. Gebäudezustand, Sanierungsaufwand und die technische Eignung sind vor einem Erwerb fachlich zu prüfen.

Laut Eigentümerunterlagen sind ein leistungsfähiger Gasanschluss, eine starke Stromversorgung einschließlich Trafostation im Bestandsobjekt und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorhanden. Anschlusskapazitäten, Zustand und mögliche Folgekosten sollten mit den Versorgern und Fachplanern abgeglichen werden.



Hotelplanung mit 29 Zimmern und 58 Betten

Die ausführliche Hotelplanung nennt zwölf Doppelzimmer mit jeweils rund 19 m², Panoramafenstern und Waldblick sowie 24 Betten. Hinzu kommen 17 Doppelzimmer mit jeweils rund 23 m² und Balkon beziehungsweise Terrasse sowie 34 Betten. Daraus ergeben sich 29 Doppelzimmer und 58 Betten. Die tabellarische Angabe „58 Doppelzimmer“ steht dazu im Widerspruch und wird nicht als bestätigte Zimmerzahl übernommen.

Als weitere Merkmale führen die Unterlagen veränderbare Räume, zwei Etagen, einen barrierefreien Aufzug, behindertengerechte und barrierefreie Ausführung, DV-Verkabelung, eigene Gastronomie und Gastterrasse auf. Diese Angaben gehören zum beschriebenen Projektkonzept. Eine entsprechende Ausstattung im vorhandenen Gebäude ist durch die Fotos nicht belegt.



Restaurant, Pizzeria, Bar und Außenbereiche

Das gastronomische Konzept umfasst ein Restaurant mit 90 Sitzplätzen, eine Pizzeria mit 30 Sitzplätzen und eine Bar-Lounge mit 70 Sitzplätzen. Im Freien sind ein Biergarten mit 50 Sitzplätzen und eine Terrasse mit 40 Sitzplätzen vorgesehen. Sämtliche Kapazitäten sind Planungsangaben und keine bestätigten, aktuell nutzbaren Sitzplätze.

Die Verbindung von Übernachtung, Erholung und Gastronomie eröffnet verschiedene Betreiberansätze. Bevor das Konzept wirtschaftlich bewertet wird, müssen unter anderem genehmigte Nutzungen, Brandschutz, Stellplätze, Barrierefreiheit, technische Anlagen und die erforderlichen Investitionen geklärt werden. Eine Wirtschaftlichkeits- oder Auslastungszusage ist mit dem Angebot nicht verbunden.



Planungsstand und Genehmigungen

Für ein früheres Bauvorhaben lag laut Unterlagen bereits eine Baugenehmigung vor. Der Architekt hält eine erneute Genehmigung nach den dort wiedergegebenen Angaben grundsätzlich für möglich. Diese Einschätzung ersetzt weder eine aktuelle Baugenehmigung noch eine verbindliche Auskunft der zuständigen Behörde. Gültigkeit früherer Bescheide und Zulässigkeit des gewünschten Projekts sind eigenständig zu prüfen.

Die in der Übersicht und im Energieabschnitt genannte Jahreszahl 2027 wird als ungeklärte Planungsangabe ausgewiesen. Sie ist kein nachgewiesenes Baujahr des sichtbar älteren Bestands. Detaillierte Planungsdaten können angefordert werden. Auch eine Einbindung des Architekten ist laut Unterlagen möglich.



Bischofsgrün im Fichtelgebirge

Bischofsgrün liegt zwischen Ochsenkopf und Schneeberg in einer waldreichen Mittelgebirgslandschaft. Die Unterlagen beschreiben den heilklimatischen Kurort als Ausgangspunkt für Wanderungen, Naturerlebnisse und Wintersport. Spaziergänge, Gipfeltouren, Radfahren, Mountainbiken und Nordic Walking ergänzen das touristische Umfeld.

In der Wintersaison bieten die Ochsenkopfregion und ihre Umgebung Möglichkeiten zum Skifahren, Langlaufen sowie Winter- und Schneeschuhwandern. Damit lässt sich ein Hotelkonzept auf unterschiedliche Reiseanlässe ausrichten. Saisonverlauf und tatsächliche Nachfrage sind im Rahmen einer Betreiber- und Standortanalyse zu bewerten.

Laut Lagebeschreibung stehen im Ort Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie, hausärztliche Versorgung und eine Apotheke zur Verfügung. Kur- und Touristinformation ergänzen die örtliche Infrastruktur. Genannt werden die Anbindung über die B 303 an A 9 und A 93 sowie regionale Busverbindungen über Bayreuth. Die Festspielstadt bietet zusätzliche kulturelle Ausflugsziele. Aktuelle Verbindungen und konkrete Entfernungen sind individuell zu prüfen.



Angaben & Hinweise

Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Anbieter und Ansprechpartner

FREITAG® Immobilien GmbH. Ansprechpartner für dieses Angebot: Gerhard Hahn, Immobilienmakler. Erlaubnis nach § 34c GewO; Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern. Unternehmens- und Vertretungsangaben finden Sie im Impressum.

Kaufpreis, Umsatzsteuer und Käuferprovision

Kaufpreis laut Unterlagen: 1.200.000 € zuzüglich 19 % Umsatzsteuer. Käuferprovision: 5,95 % einschließlich Umsatzsteuer. Laut Vorlage wird die Provision nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags fällig. Steuerliche Behandlung und Provisionsbemessungsgrundlage sind vor Beauftragung und Erwerb vertraglich zu klären.

Energieausweis (§§ 79 ff. GEG)

Ein Energieausweis ist laut Vorlage noch nicht vorhanden. Energiekennwerte, Ausweisart, Effizienzklasse und wesentlicher Energieträger sind deshalb nicht belegt. Die genannte Jahreszahl 2027 ist keine bestätigte Baujahresangabe des Bestands. Erforderliche Nachweise sind vor Besichtigung beziehungsweise Erwerb mit der Eigentümerseite zu klären.

Planung, Flächen und Genehmigungen

Hotel, Wellness, Gastronomie, Sitzplätze, Aufzug und Barrierefreiheit sind Konzept- und Planungsangaben. Visualisierungen und Fassadenansichten stellen keinen zugesicherten Ist-Zustand dar. Grundstück 16.000 m² und Gesamtfläche 10.000 m² sind nicht abgegrenzt. Die Detailplanung ergibt 29 Doppelzimmer mit 58 Betten, abweichend von 58 Doppelzimmern in der Tabelle. Eine frühere Genehmigung oder Architekteneinschätzung gewährleistet keine aktuelle Bebaubarkeit.

Widerrufsrecht für Verbraucher

Verbrauchern kann bei einem im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Maklervertrag ein gesetzliches Widerrufsrecht von 14 Tagen zustehen. Die vollständige Widerrufsbelehrung und das Musterformular sind vor Vertragsschluss bereitzustellen. Ein vorzeitiger Tätigkeitsbeginn erfordert eine gesonderte ausdrückliche Erklärung.

Geldwäschegesetz

Als Immobilienmakler sind wir nach dem Geldwäschegesetz zur Identifizierung von Vertragspartnern und gegebenenfalls wirtschaftlich Berechtigten verpflichtet. Hierfür sind geeignete Identitäts- und Unternehmensnachweise vorzulegen.

Datenschutz

Anfragedaten werden zur Bearbeitung Ihrer Anfrage und zur Anbahnung eines Maklervertrags verarbeitet. Hinweise zu Rechtsgrundlagen, Speicherung und Ihren Rechten finden Sie in der Datenschutzerklärung.

Angaben und Haftung

Die Informationen stammen aus den bereitgestellten Eigentümer- und Planungsunterlagen und wurden nicht unabhängig technisch oder rechtlich verifiziert. Flächen, Maße und Kapazitäten sind circa beziehungsweise Planungswerte. Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot. Gesetzliche Haftungsansprüche bleiben unberührt.

Angaben & Hinweise

Kaufpreis und offene Prüfpunkte

Kaufpreis laut Unterlagen: 1.200.000 € zzgl. 19 % MwSt.. Käuferprovision: 5,95 % inkl. MwSt.. Provisionsfälligkeit: nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags. Preis je m² laut Unterlagen: 75 € · bezogen auf 16.000 m². Grundstück / Gesamtfläche: 16.000 / 10.000 m² · Abgrenzung ungeklärt. Baujahr des Bestands: nicht verifiziert. Energieausweis: noch nicht vorhanden. Die abweichenden Flächen-, Zimmer- und Baujahresangaben bleiben ausdrücklich sichtbar. Kaufpreis zuzüglich Umsatzsteuer laut Vorlage; die steuerliche Behandlung und die genaue Provisionsbemessungsgrundlage sind vor Vertragsschluss zu klären.

Ihr Immobilienmakler: Gerhard Hahn

Gerhard Hahn · +49 171 3240757 · g.hahn@freitag.immobilien · info@freitag.immobilien

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien