

# EXPOSÉ

Entwicklungsobjekt – Gewerbeimmobilie mit erstklassiger Ausstattung und vielfältigem Potenzial

**Kaufpreis: auf Anfrage**



## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Eine einzigartige Chance für Investoren, Projektentwickler und soziale Träger. Dieses großzügige Anwesen auf einem 4.041 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet 1.691 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, aktuell aufgeteilt in 29 Zimmer sowie 3 voll ausgestattete Ferienwohnungen. Die solide Bausubstanz (Baujahr 1990) und die laufenden Modernisierungen machen das Objekt sofort nutzbar und erweiterbar. Das Angebot umfasst 2 weitere angrenzende voll erschlossene Grundstücke mit insgesamt 1436m<sup>2</sup>.



## IHR ZUKÜNTIGES PROJEKT: INDIVIDUELLE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Das Objekt bietet Ihnen eine breite Palette an Nutzungsmöglichkeiten, die auf die Bedürfnisse des Marktes zugeschnitten sind:
- Mehrfamilienhaus / Wohnquartier: Entwickeln Sie attraktiven Wohnraum für Familien oder Singles in einer gefragten Umgebung.
- Betreutes oder seniorengerechtes Wohnen: Schaffen Sie moderne Wohnlösungen für eine wachsende Zielgruppe, die Komfort und Sicherheit schätzt.
- Senioren-Wohngemeinschaften: Ermöglichen Sie gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Leben im Alter.
- Kombination aus Wohnen und Service/Pflege: Realisieren Sie integrierte Konzepte, die Wohnen und professionelle Dienstleistungen miteinander verbinden.
- Weiterbetrieb als Hotel:
- Die Übernahme aus dem laufenden Betrieb heraus sorgt für sofortige Einnahmen, ohne lange Anlaufzeiten. Sämtliches Inventar ist vorhanden und einsatzbereit. Unser hervorragendes Hotelkonzept erlaubt auch den Betrieb als automatisiertes Hotel ohne hohen Personaleinsatz.
- Ebenfalls möglich wäre auch der Vollbetrieb mit Restaurant und Tagungsräumen.



## BESONDERHEITEN & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL: MEHR ALS SIE ERWARTEN

- Dieses Objekt zeichnet sich durch seine besonderen Merkmale und sein bemerkenswertes Entwicklungspotenzial aus:
- Voll ausgestattetes Restaurant mit professioneller Küche: Eine ideale Basis für gemeinschaftliche Einrichtungen, Catering-Services oder gastronomische Angebote.
- Architektonische Flexibilität: Das Hotel ist in L-Form gebaut und bietet die Möglichkeit zur Erweiterung zu einer U-Form, um zusätzlichen Raum und neue Nutzungskonzepte zu schaffen.
- Potenzial zur Grundstückserweiterung: Die Option, angrenzende Flächen zu integrieren, bietet Ihnen zusätzliche Flexibilität für größere Projekte.
- Neubauoption: Ein Abriss und Neubau sind grundsätzlich denkbar, falls Sie eine komplett neue Vision realisieren möchten.
- Bebauungsplan-Sicherheit: Der aktuelle B-Plan sieht eine dreigeschossige Bebauung vor, potenziell ergänzbar durch ein Staffelgeschoss, was Ihnen Planungssicherheit bietet.
- Exzellente Infrastruktur: Profitieren Sie von einer guten infrastrukturellen Anbindung und der attraktiven Lage, die für Mieter und Bewohner gleichermaßen ansprechend ist.

Edeka ab April 2026 nebenan



Netto 300m



## OBERTHULBA: EIN ORT MIT ZUKUNFT

**Hervorragende Verkehrsanbindung:** Die Marktgemeinde Oberthulba bietet eine sehr gute Anbindung an die A7 (Ausfahrt Bad Kissingen/Oberthulba), was Ihnen eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Bad Kissingen und Hammelburg.

**Bequeme Einkaufsmöglichkeiten:** Zwei Supermärkte, Edeka (400m und ab Herbst 2026 nebenan) und Netto (200m), sind in unmittelbarer Laufnähe, was Ihnen eine komfortable Versorgung mit Lebensmitteln ermöglicht.

**Umfassende Infrastruktur im Ort:** Oberthulba verfügt über eine gut ausgestattete Infrastruktur mit 2 Banken, Tankstelle, 2 Friseuren Gewerbetreibenden, Handwerkern und diversen kleinen Geschäften. Ein Kindergarten und eine Grund- und Hauptschule sind ebenfalls vorhanden.

**Gesundheitsversorgung:** Ein Ärztehaus mit einer Landarztpraxis und einer Praxis für Physiotherapie befindet sich in nur 450m Entfernung. Eine weitere Hausarztpraxis befindet sich im Ortskern, welche die Gesundheitsversorgung weiter stärkt. Außerdem im Ort eine Apotheke, ein Zahnarzt und Angebote für Fuß- und Nagelpflege.

**Pflegeeinrichtungen in der Nähe:** Ein Pflegeheim liegt nur 400m entfernt, was besonders für ältere Bewohner eine komfortable Option darstellt.





## ALLE ZAHLEN IM ÜBERBLICK:

### Flächen:

Grundstück Hotel:	4041 m <sup>2</sup>
Grundstücke Privat:	1436 m <sup>2</sup> (voll erschlossen)
Total:	5447 m <sup>2</sup>

### Nutzfläche:

Hotel	1094 m <sup>2</sup>
Gastronomie	557 m <sup>2</sup>
Total	1691 m <sup>2</sup>

### Gemeinschaftsbereiche

• Restaurant mit angrenzendem Tagungsraum	165 m <sup>2</sup>
• kleiner Tagungsraum im OG	30 m <sup>2</sup>
• Kellerlokal	70 m <sup>2</sup>
• Aufenthaltsraum EG "Wohnzimmer"	28 m <sup>2</sup>
• Terrasse Süd-Ost-Seite	55 m <sup>2</sup>
• Terrasse Westseite	55 m <sup>2</sup>



## TECHNISCHE DATEN:

### Bauart:

- Massive Bauweise Poroton
- Kunststoff-Isolierfenster 2-fach verglast
- Fassade neu in 2014 mit Lotusanstrich

### Haustechnik:

- BHKW EC-Power 15kW (erdgasbetrieben, Einbau 2016)
- Buderus Guss Öl-Heizkessel (Original von 1990) schaltet nur bei tiefen Temperaturen im Winter zu
- 20.000L Öltank unterirdisch
- 4.850L Flüssiggastank unterirdisch für Mangel und Küche
- Zwei Photovoltaikanlagen 2013+2014 mit insgesamt 15kWp, Einspeisevergütung noch 0,14€ bis 2033/2034
- 15 Klimaanlagen
- 2 Lastenaufzüge
- 3 Kühlzellen
- 2 Tiefkühlzellen
- vollausgestattete Gewerbe-Küche
- Räumlichkeiten für hauseigene Wäscherei, (Industriemangel vorhanden)
- Elektronisches schlüssellooses Zutrittskontrollsyste im gesamten Haus mit antibakteriellen Türbeschlägen

## ENERGIEAUSWEIS:

- Verbrauchsausweis
- Gültig bis: Februar 2035
- Energieklasse F
- Wärmeverbrauch:  $187\text{ kW/m}^2\text{a}$   
(Erdgas ca 280000kWh)
- Stromverbrauch:  $5\text{ kW/m}^2\text{a}$   
(Strom Zukauf ca 8000kWh)
- Der restliche Strom wird durch das BHKW und die PV- Anlage selbst produziert, Überschuss wird eingespeist. Bei Küchenbetrieb steigt der eingekauft Strom auf ca 30000kW im Jahr





## VERKAUFSDETAILS: IHRE INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

### Kaufpreis:

Wir laden Sie herzlich ein, uns für weitere Details und eine persönliche Besichtigung zu kontaktieren. Den Kaufpreis erhalten Sie gerne auf Anfrage unter Vorlage Ihrer persönlichen Daten.

### Aktueller Betrieb:

Das Hotel ist aktuell geöffnet und in Betrieb, wodurch Ihnen flexible Übergangsoptionen ermöglicht werden. Übernahmezeitpunkt nach Vereinbarung.





## IHR KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN:

Lassen Sie uns gemeinsam die Zukunft dieses außergewöhnlichen Objekts gestalten. Für detaillierte Unterlagen, einen Besichtigungstermin oder weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Terminabsprache

Name: Kerstin & Roberto Lanzo

Firma: Hotel Rhöner Land  
Kerstin und Roberto Lanzo GbR  
Mobil 0163 6059458  
E-Mail: [info@hotel-rl.de](mailto:info@hotel-rl.de)  
Webseite: [www.hotel-rl.de](http://www.hotel-rl.de)

Hinweis: Dieses Exposé dient der unverbindlichen Erstinformation und stellt kein bindendes Angebot dar. Die Preisangaben verstehen sich als Verhandlungsbasis. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.