

**Renovierungsbedürftiges Gasthaus mit Pension, Schübelhammer 3, Schwarzenbach a.Wald**

Objektnummer: 00011



<b>Lagebeschreibung</b>	Der Gasthof liegt direkt an der Bundesstraße B 173 zwischen Schwarzenbach a.Wald und Wallenfels, im Südwesten des Gemarkung Schwarzenbach a.Wald.
<b>Grundstücksfläche</b>	7.954 m <sup>2</sup> Gesamtfläche
<b>Freie Flächen</b>	Pension mit Grundstücksfläche
<b>Eigentümer</b>	Verhandlungen über den Immobilienservice
<b>Miet- und Kaufkonditionen</b>	Der Kaufpreis beträgt 199.000,00 €.
<b>Ausstattung und Bauzustand</b>	<p>Aufgrund des Bauzustandes sind Reparaturen am Dach und an der Heizungsanlage notwendig. Auch sonstige grundlegende Renovierungsarbeiten stehen an.</p> <p>Die Außenwände bestehen aus 30 cm starkem Mauerwerk, die Geschossdecken sind massiv. Die Dachkonstruktion ist zimmermannsmäßig mit Schalung, Pappung und Kunstschieferindeckung. Die Fenster sind Holzverbundfenster. Die Gebäude sind mit einer Öl-Warmwasser-Zentralheizung ausgestattet.</p> <p>Im Kellergeschoss befindet sich ein Schwimmbad mit Sauna. Das Schwimmbad müsste wieder instand gesetzt werden. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gasträume (mit Kamin) und ein Speisesaal, mit Gästeterrasse mit insgesamt ca. 120 Sitzplätzen. Die Gesamtwohnfläche für die Einliegerwohnung beträgt ca. 135 m<sup>2</sup>.</p> <p>Insgesamt stehen 20 Zimmer mit 36 Betten zur Verfügung. Jedes Zimmer besitzt eine Dusche mit WC. Die zum Parkplatz ausgerichteten Fremdenzimmer sind mit Balkon oder Dachterrasse ausgestattet.</p>

<b>Bemerkungen</b>	<p>Das Altgebäude wurde vor 1900 errichtet und bis 1960 als Mühle genutzt. Im Umkreis des Standortes bieten sich schöne Wander- und Radfahrmöglichkeiten auf den gut ausgeschilderten Waldwegen. Das Skizentrum Döbraberg mit seinen Langlaufloipen und der Abfahrtstrecke liegt nur ca. 4 km entfernt.</p> <p>In der Stadt Wallenfels befindet sich ein Freibad, in der Stadt Schwarzenbach a.Wald ein Hallenbad und andere wichtige kommunale Einrichtungen.</p> <p>In den Sommermonaten lädt das Rodachtal zum Flößen ein, welches weit über den Frankenwald hinaus bekannt ist. Das Staatsbad Bad Steben mit seinen Quellen und Thermen liegt ca. 10 km entfernt. Hier gibt es seit einiger Zeit auch ein Spielcasino.</p>
<b>Nutzungsmöglichkeiten</b>	<p>Ab 1961 wurde das Gebäude zu einem Gasthof und Hotel umfunktioniert, verbunden mit folgenden Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1961 Anbau und Umbau zum Gasthof mit Fremdenzimmern</li><li>- 1975 Anbau eines Speisesaals mit Fremdenzimmern und Schwimmbad</li><li>- 1981 Einbau einer vollautomatischen Ölfeuerungsanlage, Öltank mit 9.800 l</li><li>- 1986 Anbau eines Kühlraums und Lagers</li></ul>
<b>ausgewählte bisherige Ansiedlungen im Umfeld</b>	<p>Hoch- und Tiefbau, Textilmaschinenvertrieb, Bau- und Möbelschreinereien, Autoreparatur- und -pflegebetrieb, Gärtnerei, Heizungs- und Sanitärbetrieb, Wertstoffhof – Stadtgebiet Schwarzenbach a.Wald</p>
<b>Kontakt</b>	<p>Steinel &amp; Dietel GmbH Immobilienervice bis ins kleinste Detail Brüder-Grimm-Straße 48, 95032 Hof Tel.-Nr.: 09281/72 61 – 20 Fax-Nr.: 09281/72 61 – 28 E-Mail: <a href="mailto:info@steinel-dietel.de">info@steinel-dietel.de</a></p>