

Am Eismurmlager 7  
D - 01189 Dresden

Telefon +49 (0) 351 413 80 0  
Telefax +49 (0) 351 413 80 13

E-Mail info@auctionsale.de  
Internet www.auctionsale.de

21. August 2023

cg/Appartement-03-Angebot.docx

**HUFNAGEL** • Am Eismurmlager 7 • 01189 Dresden

**Angebot: Appartement mit Balkon in Hotelanlage „Landhotel Gut Haidt“  
Plauener Straße 121 - 123 in 95028 Hof**



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für Ihr Interesse an unseren Angeboten. Im Kundenauftrag biete ich Ihnen gemäß meiner nachstehenden Angebotsbedingungen ein **Appartement mit Balkon in der Hotelanlage „Landhotel Gut Haidt“ in Hof** im Freihandverkauf an:

### Beschreibung Hotelzimmer

- **Immobilie:** - Sondereigentum Appartement Nr. 25 mit Balkon in Hotelanlage „Landhotel Gut Haidt“, Plauener Straße 121 - 123 in 95028 Hof
- **Lage im Objekt:** - 1. Obergeschoss  
- Eckzimmer mit Balkon  
- Südausrichtung  
- über Tiefgarageneinfahrt
- **Größe des Appartements:** - 29,24 m<sup>2</sup>  
davon ca. 22,35 m<sup>2</sup> Wohnraum  
davon ca. 2,61 m<sup>2</sup> Vorraum  
davon ca. 3,19 m<sup>2</sup> Bad  
davon ca. 0,46 m<sup>2</sup> Abstellraum  
davon ca. 1,53 m<sup>2</sup> Balkon (hälftig von 3,06 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- **Ausstattung Wohnraum:** - Doppelbett  
mit Rückverkleidung, Leuchten mit Schirm, Ablagebrett beidseitig, Holzdekor  
- Kleiderschrank  
3-türig, Holzdekor  
- Einbauzeile  
aus Ecktisch mit Stuhl, Geräteschrank mit Kleinkühlschrank, Ablagebretter links und rechts vom Geräteschrank, Holzdekor

- Kofferbank  
Belag mit Teppichboden, Holzdekor
- Sitzecke  
aus 2 Rattansesseln und Beistelltisch
- Wandleuchte  
mit Schirm
- Stehleuchte  
mit Schirm
- Wandbild
- Fernsehgerät
- Fenstervorhänge
- Fensterrollo
- **Ausstattung Vorraum:**
  - Einbauschränk  
2-türig, Holzdekor
  - Wandspiegel  
mit Rahmen, Holzdekor
- **Ausstattung Bad:**
  - Wandfliesen  
deckenhoch, weiß, mit Mosaikfliesen grün
  - Bodenfliesen  
weiß, mit Mosaikfliesen grün
  - Dusche  
mit Duschwanne, weiß, Schiebetrennwand Acrylglas, Einhandmischbatterie und Brause mit Wandstange
  - WC  
Hänge-WC, weiß, mit Einbau-Spülkasten
  - Waschbecken-Bauelement  
weiß, mit Einhandmischbatterie, Aufsatzspiegel mit 2 Leuchten
  - Haartrockner  
Handgerät, mit Festanschluss
  - Schminkspiegel  
Wandmontage, silberfarbig
  - Hygienetuchspender  
Wandmontage, silberfarbig
  - Hygienebeutelspender  
Wandmontage, weiß
- **Ausstattung Balkon:**
  - Teppichbelag  
Außenbelag, grün
  - Wandleuchte
- **Eingetragene Lasten:**
  - Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer des Flurstücks Nr. 25  
(Reiterhof Gut Haid, Tierfutterhandel, Gaststätte)

## Beschreibung Hotelanlage

- **Baujahr:** - 1993
- **Beschreibung:**
  - mehrflügelige Hotelanlage, 1 ½ u. 2 ½ geschossige Massivbauweise
  - Außenwände gedämmt
  - Isolierfenster teilw. mit Zierfensterläden
  - Dachgeschoss ausgebaut, mit Dachgauben, Spitzboden über dem Dachgeschoss
  - Krüppelwalm-Satteldach mit Ziegeldeckung
  - Erker mit Spitzturmdach und Blechdeckung
  - weitere Räumlichkeiten: Gastronomieküche, Gaststättenräume, kleiner Wellnessbereich im Keller, Tiefgarage
- **Sanierung/Modernisierung:**
  - Modernisierung der Haustechnik und Heizungsanlage voraussichtlich in den kommenden 5 Jahren
  - evtl. Erneuerung der Wärmedämmung, insbesondere des Daches, der obersten Geschossdecke, der Außenwände, der Fenster, der Kellerdecke
  - Entkernung des Hotelobjektes nicht auszuschließen
  - kurz- und mittelfristige hohe Sanierungs- und Modernisierungskosten
  - während der Baumaßnahmen evtl. keine Nutzung des Appartements möglich bzw. keine Einnahmen durch Vermietung
- **Energieausweis von 2017:**
  - Baujahr Gebäudetechnik: 1993
  - Baujahr Heizungskessel: 1991
  - Energieträger: Leichtes Heizöl
  - erneuerbare Energien: keine
  - Endenergieverbrauch Wärme: 154 kWh/(m<sup>2</sup>a)
  - Endenergieverbrauch Strom: 83 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- **Makrolage:**
  - Hof an der Saale ist eine kreisfreie Stadt im Norden des Freistaates Bayern im Bayerischen Vogtland und ist Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Hof.
  - Hof hat ca. 46.500 Einwohner.
- **Mikrolage:**
  - Das Dorf Haidt liegt nordöstlich im Stadtgebiet von Hof und ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt.
  - Haidt hat rund 200 Einwohner und eine größere Bedeutung im Pferdsport.
  - In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Reiterhof.
  - Der Gewerbepark Hochfranken mit Automobilzulieferern und Logistikunternehmen befindet sich rund 500 Meter vom Hotel entfernt.
  - Von Haidt sind es etwa 2,5 Kilometer bis zur bayerisch-sächsischen Grenze.
- **Verkehrsanbindung:**
  - Das Dorf Haidt liegt beidseits der Bundesstraße 173.
  - Das Hotel grenzt stirnseitig an die Bundesstraße.
  - Die Entfernung zur Anschlussstelle Hof-Ost der Bundesautobahn A93 beträgt rund 2,2 Kilometer.

- **Besonderheiten:**
  - Unmittelbar vor dem Hotel befindet sich eine Bushaltestelle des Linienverkehrs Stadtwerke Hof.
  - Der Hotelbetrieb ist seit Anfang 2023 wegen Tod des Betreibers-/Pächters eingestellt.
  - Eine kurzfristige Neueröffnung bzw. Betriebsfortführung ist aktuell nicht absehbar.

\* Irrtum und Druckfehler vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewähr!

- **Angebotspreis:** **9.000,00 Euro** (Verhandlungsbasis)
- **Courtage:** 3,0 % des Kaufpreises zzgl. 19 % Umsatzsteuer (somit insgesamt 3,57 %)

Siehe ausführliche Fotodokumentation im Internet unter [www.auctionsale.de](http://www.auctionsale.de).

Bei Interesse bitte ich um **Ihr verbindliches Gebot**. Im Falle des Zuschlags werden neben dem Netto-Kaufpreis **3 % Courtage zuzüglich 19 % gesetzliche Umsatzsteuer (somit insgesamt 3,57 %)** fällig. Verkauft wird zum besten Gebot und zu unseren beigefügten Vertragsbedingungen. Bei Zuschlag ist der Bieter **zur Abnahme verpflichtet**.

Die Immobilie wird gekauft wie besichtigt, in gebrauchtem Zustand und unter Ausschluss jeglicher Zusicherung von besonderen Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich sichtbarer und verborgener Mängel und Vorschäden, Betriebssicherheit und Zulässigkeit. Angaben des Verkäufers über Maße, Betriebsmittelverbrauch, Baujahr, Verwendbarkeit, Qualität, Menge, Maßhaltigkeit, sowie über Dauer und Maß der Benutzung etc., sind unverbindlich und nur als annähernd zu betrachten.

Die Immobilie kann erhebliche Mängel oder Fehler haben. Diese sind wesentlicher und vereinbarter Bestandteil des Kaufgegenstandes und begründen kein Rücktritts- oder Wandlungsrecht.

Die Immobilie wird unter Ausschluss der Sachmängelhaftung verkauft. Dieser Ausschluss gilt nicht für Schadensersatzansprüche aus Sachmängelhaftung, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verletzung von Pflichten des Verkäufers beruhen sowie bei der schuldhaften Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Soweit Ansprüche aus Sachmängelhaftung gegen Dritte bestehen, werden sie an den Käufer abgetreten.

Die Haftung wird auch im Sinne des § 445 BGB Bürgerliches Gesetzbuch wegen der Verwertung/Versteigerung von Pfandgut ausdrücklich ausgeschlossen. Das mögliche Risiko des Erwerbs ohne Zusicherung von besonderen Eigenschaften wird bereits bei der Kaufpreisfindung bei dem Gebot des Käufers hinreichend berücksichtigt.

Warenzeichen-, Namens- oder Markenrechte, Lizenzen, Konzessionen und Genehmigungen sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

Eine Verrechnung des Kaufpreises mit eventuellen Forderungen aus möglicher früherer Geschäfts- oder sonstiger Beziehung des Erwerbers mit dem Insolvenzschuldner, dem Verkäufer oder dessen Auftraggeber ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Mit dem Zuschlag bzw. freihändigem Vertragsabschluss trägt alleinig der Käufer das Risiko der Verschlechterung, des Unterganges und des Totalverlustes der Immobilie aus technischen oder

sonstigen Gründen. Der Versteigerer/Verkäufer haftet nach dem Zuschlag bzw. freihändigem Verkauf nicht für die Immobilie, da der Gefahrenübergang mit dem Zuschlag erfolgt.

Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Ein Zwischen- und Vorabverkauf ist vorbehalten. Das Angebot steht gegebenenfalls unter Vorbehalt der Einrede von absonderungsberechtigten Gläubigern.

Ich danke für Ihr Interesse und stehe Ihnen für Rückfragen und eine Besichtigung nach vorheriger Abstimmung gerne zur Verfügung. Ebenfalls können Sie auf Anfrage Fotos per E-Mail erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

**Markus Hufnagel**

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und versendet und trägt daher keine Unterschrift)