



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN

Objektnummer FALC-BeTa-75606

Sauna - und Bäderbetrieb in Hessen - Falc Immobilien Siegen

Eckdaten

Kaufpreis	10.000.000,00 €
Provision	7,14 inkl. MwSt.
Grundstücksfläche	10.000,0 m²
Gesamtfläche	3.000,0 m²
Zustand	Gepflegt

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattungskategorie

Stellplatzart

Sauna

Swimmingpool

Gehoben

Außenstellplatz

Energieausweis

Geltende EnEV

Gebäudeart

Nicht nötig

Gewerbe

Objektbeschreibung

Lage

Zentral gelegen in einer gut angebundenen, attraktiven Gegend mit hoher Besucherfrequenz; Lage bekannt für Qualität, Diskretion und exklusive Wellness-Erlebnisse.

Anbindung: Gute Erreichbarkeit mit Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln; nahegelegene Hauptverkehrsachsen bzw. Pendelstrecken, großzügige Parkmöglichkeiten vorhanden.

Umfeld: Wenig sichtbare, hochwertige Infrastruktur rund um das Objekt; ruhige Grün- und Erholungsflächen in der Umgebung, geringes Gewerbeaufkommen, das Reisetreffen mit privaten Erholungsbedarf fördert.

Sichtbarkeit: Hohe Markenprägung und Wiedererkennung, aber geringe öffentliche Ausschilderung am Objekt selbst, um Diskretion zu wahren.

Sicherheits- und Compliance-Umfeld: Seriöse Nachbarschaft, etablierte Service- und Sicherheitskonzepte; Datenschutz- und Hygienekonzepte implementiert.

Zielkundschaft in der Nähe: Geschäftsreisende, Wellness- und Fitnessorientierte, Erholung suchende Privatpersonen; potenzielle Kooperationspartner in renommierten Unternehmen und Health-/Wellness-Communities.

Potenzial: Standortunabhängige Vermarktung möglich; starke Reichweiten durch exklusive Angebote, Membership-Modelle und Franchise-Optionen.

Risiko/Chancen: Minimaler Renovierungsbedarf, laufende Wartungsverträge; Standort ermöglicht saisonale Nachfrage, ganzjähriger Betrieb.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Exklusives Wellness- und Saunapaket in einer renommierten, luxuriösen Anlage mit hoher Wiedererkennungsmarke.
Großzügiges Freizeit- und Erholungsangebot mit mehreren Saunen, Dampfbädern, Ruhebereichen und Wellness-Infrastruktur.
Modernisierte, hochwertige Bau- und Ausstattungsstandards; hochwertiges Interieur, stilvolle Gestaltung, barrierearme Zugänge.
Ganzjahresbetrieb mit flexiblen Öffnungszeiten und breitem Kundensegment; ideale Anlaufstelle für Wellness- und Fitnessorientierte, Geschäftsreisende sowie private Erholungsuchende.
Vermarktungsmöglichkeiten: Teil- oder Komplettvermarktung des Wellness-Konzepts, potenzielle Pacht- oder Kaufoptionen, inklusive bestehender Markenrechte und Betriebskonzept.
Standortneutraler Vermarktungshinweis: Liegt in einer gut angebundenen, attraktiven Region mit erheblichem Besucherfluss, ohne Angabe konkreter Ortsangaben.
Rechtliche Rahmenbedingungen: Alle Genehmigungen vorhanden; Betrieb frei von wesentlichen Nachteilen; Datenschutz- und Hygienekonzept implementiert.
Vorteil für Käufer/Machbarkeitsoptionen: Hoch skalierbares Konzept mit klare Umsatzwege (Eintritte, Spa-Behandlungen, Membership-Modelle, Kooperationen); Potenzial für Portfolio-Erweiterung oder Franchise-Modelle.
Paketumfang: Immobilienbestandteil, Betriebskonzept, Vertriebs- und Marketingunterlagen, vorhandenes Personal- und Servicekonzept nach Absprache übertragbar.
Eine Wertermittlung für das Unternehmen liegt vor g3nauso wie die Bilanzen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- **Zusätzlich 3000qm Bauerwartungsland auf der Gegenberliegenden Seite**
- **auf dem 10.000qm Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mi 160qm**
- **Mieteinnahmen durch Untervermietung inkl. Nebenkosten Gesamt 3950€**
- **2012 Dachsanierung mit erhöhter Wärmedämmung und Kupfer-Stehfalz-Dacheindeckung für Schwimmhalle und Saunahauptgebäude**
- **2013 Sanierung Schwimmbecken in Edelstahl V4A**
- **2018 Umbau der Fitnesshalle zur "Mona Lisa" mit neuem Buderus Brennwert-Kessel, Neuanlage der Gartenanlage und Neubau der finnischen Außensauna**
- **2023 Bau einer 28Kw/h PV-Anlage auf dem Wohn- und Bürohaus**
- **2024 Erneuerung der beiden Heizzentralen nach Buderusplanung mit BuderusMehrstufen-Brennwertkesseln**
- **2025 Bau einer 25kw/h PV-Anlage mit 15 kw Stromspeicher**

Wir werden auftretende Fragen gerne beantworten. Die ist ein grober Überblick über die wesentlichen Bau- und Erneuerungsmaßnahmen der vergangenen Jahre. Der Gutachter hat den aktuellen Zustand der Anlage ausführlich begutachtet

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, Text und Bilder wurden teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Benjamin Tahric, Benjamin.tahric@falcimmo.de

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)