Schwarzwaldhotel zu verkaufen

Wunderbares Schwarzwaldhotel in bester Lage direkt am Fuß des Feldbergs zu verkaufen

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 10
Immobilien Datenblatt	11
Bilder	12-15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB´s	18 - 19

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Charmante Hotelanlage in exklusivster Lage direkt am Feldberg
- Sehr hoher Freizeitwert der Immobilie mitten im Grün mit Frischwasserquelle auf dem Grundstück
- Repräsentatives Objekt in der hoch-frequentierten und sehr beliebten Feldbergregion
- Renommierte Wander- und Skiregion mit direkter Anbindung zum Skilift in 200 m Fußweg
- Objekt auch als Kapitalanlage Nutzbar bei Verpachtung an einen Gastronomen und Ferienvermietung der Betreiberwohnung
- Ausreichend Stellplätze direkt vor dem Objekt vorhanden

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

TOP Immobilie in **bester Lage direkt am Fuße des beliebten Feldbergs** mit **ca. 3.000 m²** Grundstück

Insgesamt **4 Stockwerke** mit ca. **1.600 m²** Hotel- und Gastronomiefläche; zusätzliche Betreiber-Maisonettewohnung mit **ca. 160 m²** Wohnfläche aus **2012**

Technisches Konzept des Objektes basierend auf einer **DACHS-Heizanlage aus 2013 mit zentraler Warmwasseraufbereitung,** zusätzliche **Gastherme ebenfalls aus 2013** vorhanden**; Fenster sowie Dach wurden ebenfalls erneuert**

Ausreichend Stellplätze durch einen sehr **großen Hofplatz** direkt vor dem Objekt, weitere **7 Stellplätze** stehen auf dem **Nachbargrundstück** zur Verfügung

Diverse Möglichkeiten zur **nachhaltigen Entwicklung** der Immobilie; Ob als **Hotel- oder Herbergenanlage** oder **Ferienwohnungskonzept**, die Möglichkeiten sind so weitreichend wie der Blick über den Schwarzwald von den Balkonen

Kaufpreis: 1.250.000 €

Courtage: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Charmantes Gastronomieobjekt in bester Lage direkt am Fuß des Felbergs zu verkaufen

Das historische Hotelgebäude wurde 1933 in Massivbauweise errichtet und steht nicht unter Denkmalschutz. Das repräsentative Objekt zählt durch seine Lage am Fuße des Feldbergs sowie dem zusätzlichen Entwicklungspotenzial zu den begehrten Top-Objekten am Feldberg. Durch die sehr privilegierte Lage ist sowohl die Passhöhe als auch der Skilift in wenigen Gehminuten erreichbar. Die durch den Haupteingang ebenerdig begehbare Immobilie wird seit vielen Jahren von der Betreiberfamilie als Hotel geführt. Die Böden sowie die Materialisierung erinnern schnell an den typischen Stil einer Berghütte aufgrund der vielen charmevollen Holzakzente. Das Erdgeschoss empfängt einen mit der Rezeption, welche aktuell bis ende Jahr noch von einem örtlichen Schreiner im passenden Holzstil erneuert wird. Auf dieser Ebene befindet sich der urchige Speisesaal mit ca. 120 Sitzplätzen und ca. 30 weiteren im sonnigen Außenbereich sowie die gut eingerichtete Gastronomieküche, einige Nutzräume und einer WC-Anlage. Insgesamt verfügt die Anlage über 33 Hotelzimmer mit bis zu 3 Betten. Die sanitären Einrichtungen sind hierbei auf andere Zimmer ausgelagert, aufgrund der Vielzahl an verfügbaren Sanitäranlagen stellt dies aber selten ein Problem dar und sogt für kaum Überschneidungen mit anderen Gästen.

Über das innenliegende Treppenhaus werden alle 4 Gebäudeebenen miteinander verbunden. Im 1. Stockwerk befinden sich bereits die ersten Hotelzimmer und zugehörigen Sanitäranlagen sowie der Zugang zur ca. 160 m² großen Betreiberwohnung, welche erst 2012 errichtet wurde und in einem ordentlichen Zustand ist. Die 2 darüberliegenden Stockwerke beinhalten in selber Manier wie das erste Obergeschoss weitere unterschiedlich aufgeteilte Hotelzimmer und separate Sanitäranlagen. Für die Hotelgäste stehen ausreichend PKW-Parkplätze direkt vor dem Objekt zur Verfügung. Das Hotel wird liebevoll vom aktuellen Eigentümer geführt und erfreut sich einer langen Tradition, was zu einem guten Ruf führt. Das Kellergeschoss wird aktuell vom Hotelbetreiber als Lager verwendet und bietet genügend Nutzflächen um die jegliche mit dem Hotelbetrieb verbundene Gegenstände zu lagern. Zusätzlich umfasst dieses Geschoss die technischen Räume der Gebäudetechnik. Räumlichkeiten für Wäscherei befinden sich auf den Gastetagen zwischen den Zimmern. Für die Lebensmittellagerung stehen in direkter Verbindung zur Küche 2 Kühlräume und 2 Abstellräume zur Verfügung.

Aktuell wird das Gebäude selbst genutzt, ein Kauf als Investment wäre allerdings ebenso denkbar. Eine erzielbare SOLL-Miete nach Behebung des Instandhaltungsstaus wäre für die Hotelfläche ca. 60.000 € p.a. und für die Betreiberwohnung weitere 15.000 € p.a.

Technisch ist das Gebäude in einem ordentlichen Zustand. Der vorhandene Instandhaltungsstau, welcher bei der Preisfindung berücksichtigt wurde, kann zeitnah für eine exklusivere Bewirtschaftung behoben werden. Die aktuelle DACHS - Heizanlage ist mit Baujahr 2013 in einem ordentlichen Zustand und inkludiert die Warmwasseraufbereitung. Zusätzlich unterstützt eine weitere Gastherme diese. Ebenfalls wurden alle Fenster im Objekt auf doppelt verglaste Kunstofffenster erneuert und das Dach in 2013 neu eingedeckt und mit einer Aufdachdämmung versehen. Ebenfalls wurde 2013 die Brandmeldeanlage und die vollständige Elektrounterverteilung den aktuellen Standards angepasst.

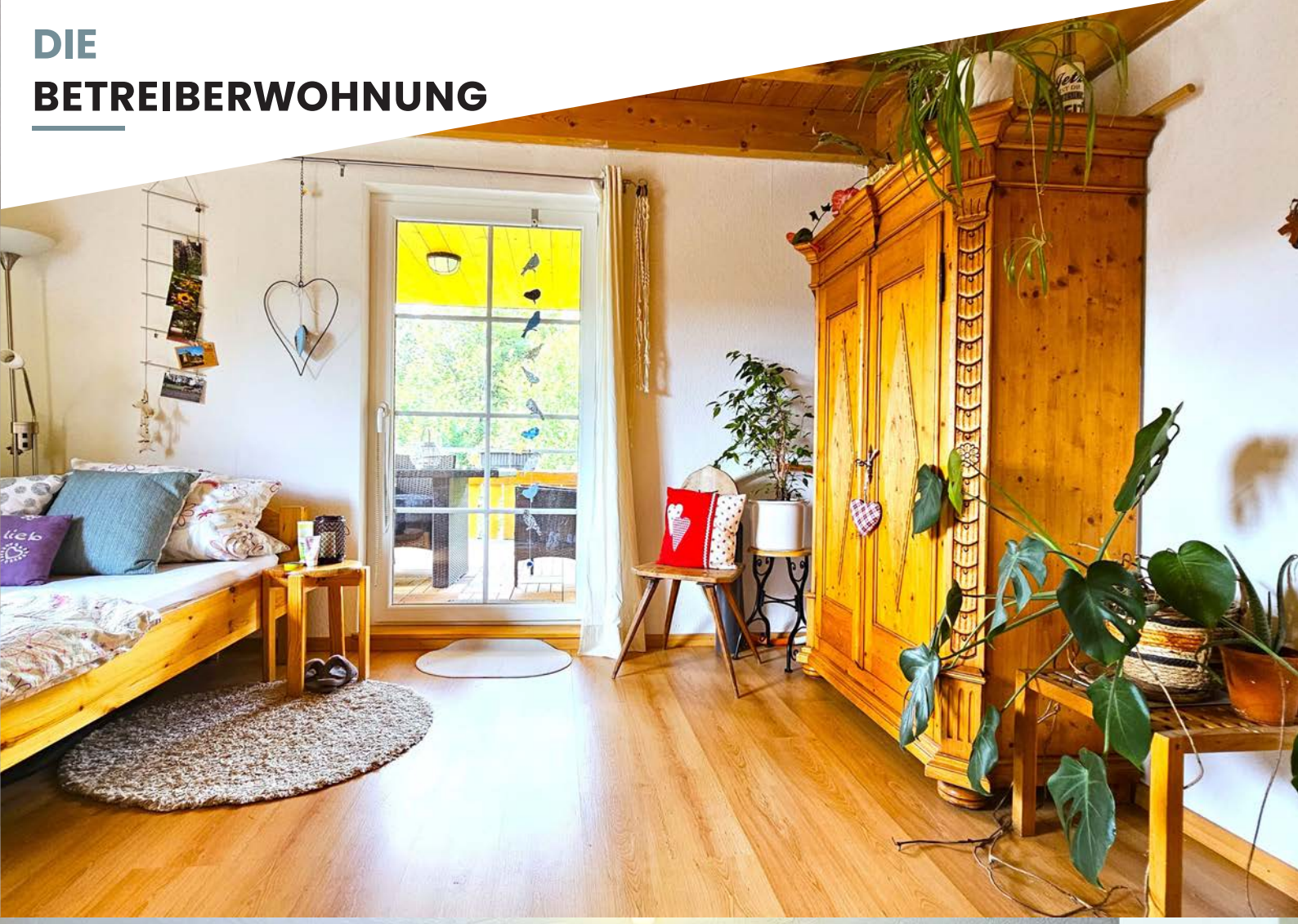
Unser Fazit zu diesem Objekt:

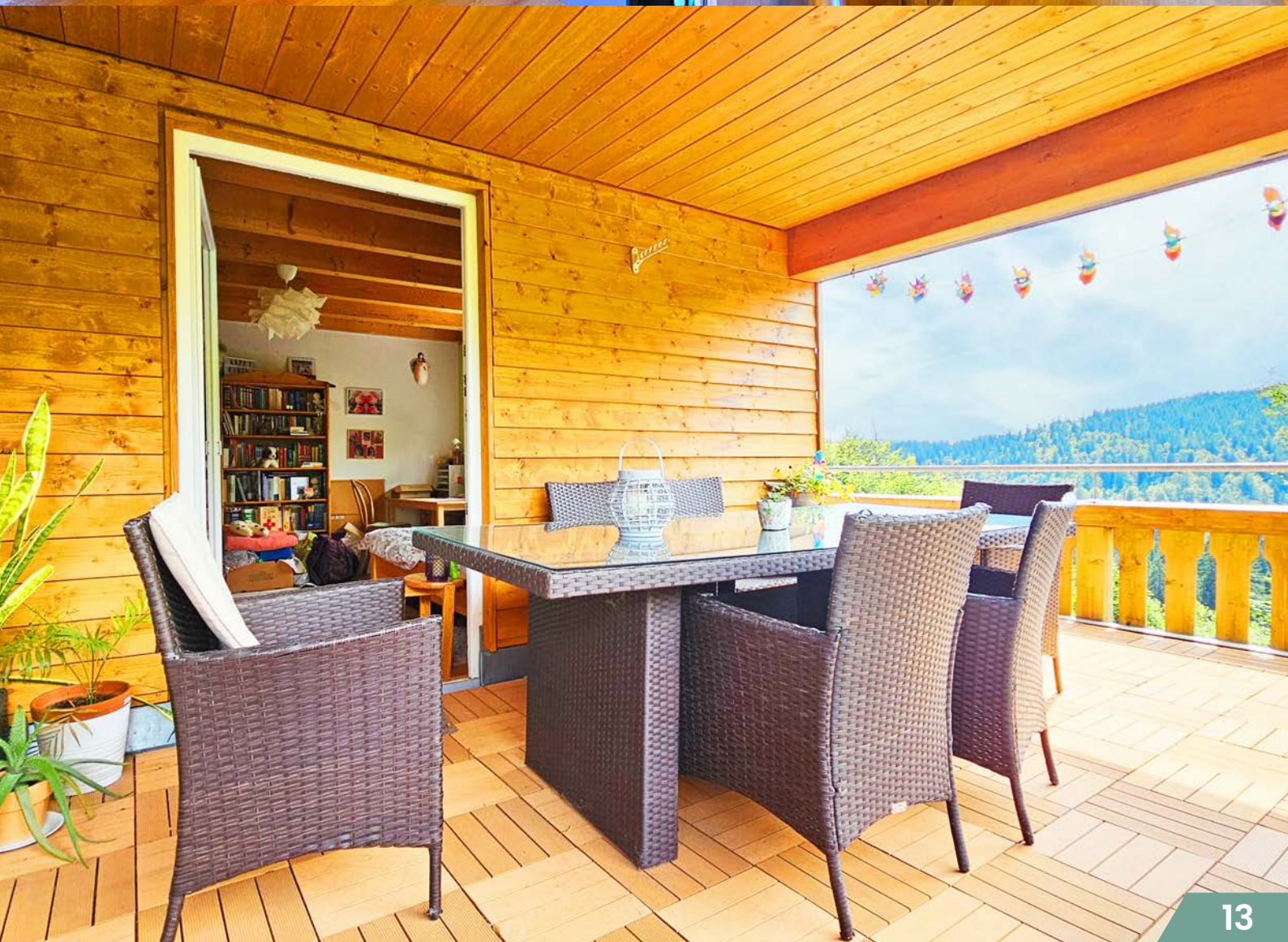
Eine Top-Immobilie in der sehr begehrten Feldbergregion mit Umgestaltungs- und Renditesteigerungspotenzial. Perfekt für Gastronomen die Ihren Wunsch eines eigenen Hotels realisieren möchten oder Investoren die diese Chance erkennen.

DIE
HOTELZIMMER

2

DIE BETREIBERWOHNUNG



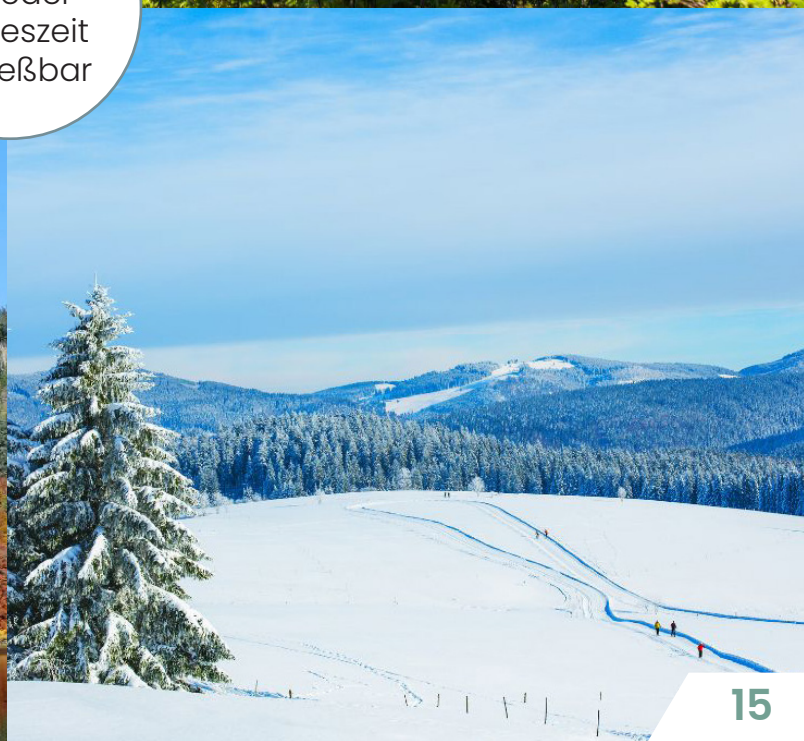


FELDBERG - DIE TOURISMUSREGION IM HOCHSCHWARZWALD

Die Tourismusregion Feldberg liegt im südlichen Schwarzwald in Baden-Württemberg. Mit dem Feldberg als höchsten Berg des Schwarzwaldes bietet die Region eine atemberaubende Landschaft aus dichten Wäldern, Almwiesen und klaren Bergseen. Ganzjährig bietet der Feldberg vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Im Winter ist die Region ein beliebtes Skigebiet mit zahlreichen Pisten und Loipen, während im Sommer zahlreiche Wander- und Radwege zur Erkundung einladen. Kulturell bietet die Region historische Gebäude, Museen und traditionelle Veranstaltungen, die Einblicke in die lokale Geschichte und Traditionen gewähren. Die Region ist gut erreichbar über Straßen und öffentliche Verkehrsmittel, mit Freiburg im Breisgau als nächstgelegener größerer Stadt. Zusammengefasst bietet die Tourismusregion Feldberg eine ideale Kombination aus Natur, Aktivitäten und kulturellen Erlebnissen.

Zusätzlich bricht der Schwarzwald aktuell alle Tourismusrekorde. Jüngste Zahlen zeigen, dass im vergangenen Jahr der Schwarzwald erstmals die Marke von 23 Millionen Übernachtungen gebrochen hat. Sogar der vorherige Rekord vor der Pandemie wurde eingestellt. Die Region Feldberg ist hierbei immer führend mit dabei und stellt daher gerade für Gastronomen ein sehr attraktives Gebiet dar.

-Feldberg-
Zu jeder Jahreszeit genießbar



WAS WIR IHNEN BIETEN

Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto: **SPÜRBAR ANDERS**

Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things").

Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.

Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungsstaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**

Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**

Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- **oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen**. Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.

Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

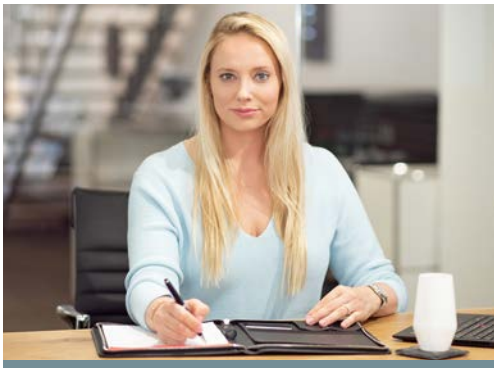
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.

MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.

DAVIDE ROSATO
LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG

LINA SAUER
LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING

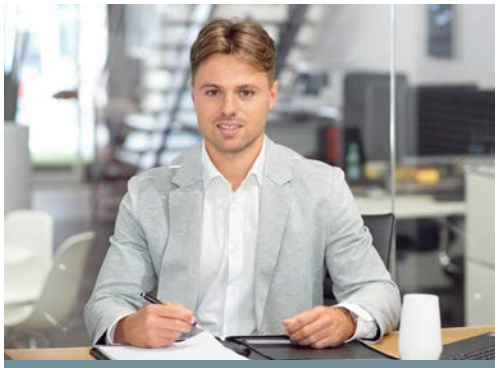


SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

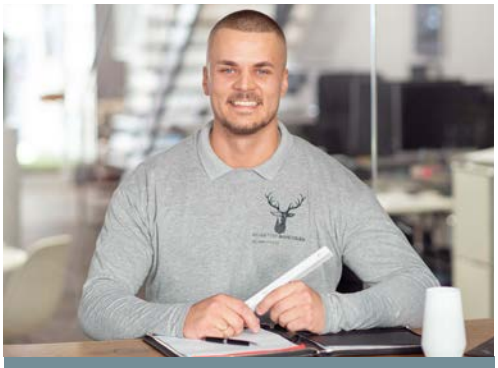
LEON KESSLER
MARKETING & VERKAUF

HEIKE GÖRLICH
VERMIETUNG & BACK OFFICE



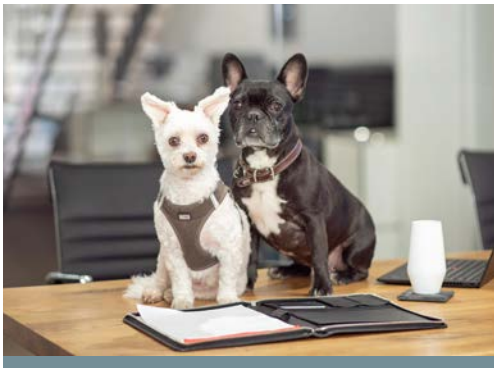
DOMINIK KÖNIG
VERWALTUNG & VERKAUF

MELINA HALLER
VERMIETUNG & VERKAUF



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



BELLA & RUBI
SICHERHEITSDIENST

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéeinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: info@schlatter-immobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut
Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklisten-basierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

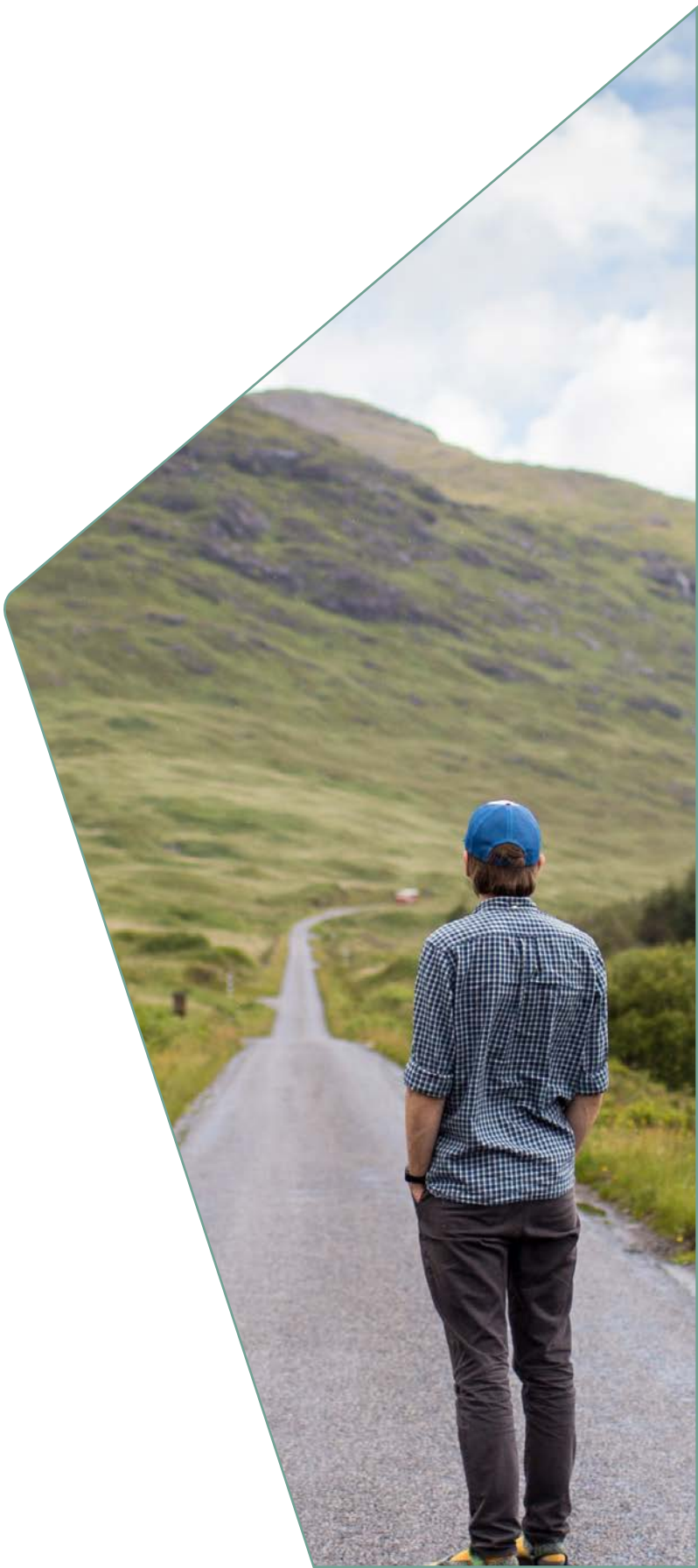
Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME

Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen

Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280

info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS