

Anlageimmobilie zu verkaufen



Vielseitiges Hotel- und
Seminargebäude im Herzen
von Todtmoos 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
Objekt- & Lagebeschreibung	6 – 7
Grundriss	7 – 9
Bilder	10 – 27
Was wir Ihnen bieten	28 – 29
Über uns / AGB's	30 – 31



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Attraktive Gesamtimmobilie bestehend aus zwei Baukörpern ausgelegt mit 104 Betten sowie 6 voll ausgestattete Seminar- und Tagungsräume



Ca. 1.370 m² Wohnfläche, ideal für Seminare, Gästeunterkünfte oder Gruppenreisen; bereits abgeschlossene Buchungen mit hoher Auslastung für Hauptsaison 2025 können nach Absprache übernommen werden



Weitläufiges Grundstück, Gebäude- und Freifläche (gesamt) ca. 1.620 m²



Sehr gepflegtes Erscheinungsbild der Immobilie dank sorgfältiger Nutzung und Betreuung durch die aktuelle Eigentümerin und ein engagiertes Team



Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend ausgeführt sowie nachhaltige Wärmeversorgung der Immobilie seit 2024



Sehr belebte Lage mitten im Zentrum von Todtmoos – idealer Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten, Erholung und Sehenswürdigkeiten



Hohe Attraktivität der Gemeinde Todtmoos – zahlreiche Wander- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Anbindung an umliegende Städte und Regionen

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Attraktives Hotel- und Seminargebäude

in massiver Bauweise besteht aus zwei Baukörpern: ein historisches Vordergebäude (Haupthaus, ca. 1781) und ein modernes Hintergebäude (Baujahr ca. 1995)



Haustechnik in einem guten Zustand mit **nachhaltiger Energieversorgung** durch lokales **Nahwärmenetz** mit Bereitstellung von Brauchwarmwasser für beide Gebäudekomplexe



Ca. **1.370 m² Wohnfläche** verteilt auf **4 Stockwerke**: **EG** mit Gastroküche und Restaurant/Speisesaal für ca. 110 Personen; **1. OG – 4. OG**: Gästezimmer mit Bäder, 6 voll ausgestattete Seminar- & Tagungsräume, 1 Wohnküche für ca. 22 Personen, 1 Doppelküche mit 2 Speisesälen für bis zu max. 40 Personen, 2 Freizeiträume, Sitzecken im Haus verteilt; **UG**: 1 Kellerbar für ca. 80 Personen



Gepflegtes Erscheinungsbild der gesamten Immobilie **in gut erhaltenem Zustand** mit **qualitativ hochwertigen Materialien** und **maßangefertigten Einbaumöbeln**



Hohe Auslastung und Vielseitigkeit:

Gutes Ansehen bei Gruppen, Schulklassen und Firmenveranstaltungen; Gastro-Konzept mit warmen Speisen (mittags und abends) und durch mehrere dezentrale Küchen auch ideal für Selbstversorger;

Buchungskalender für 2025 kann nach Absprache übernommen werden



Kaufpreis: 865.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Vielseitiges Hotel- und Seminargebäude im Herzen von Todtmoos zu verkaufen.

Dieses charmante Hotel- und Seminargebäude in massiver Bauweise besteht aus zwei Baukörpern: einem historischen Vordergebäude (Haupthaus, ca. 1781) und einem modernen Hintergebäude (Baujahr ca. 1995). Es besteht kein Denkmalschutz auf der Immobilie. Mit insgesamt ca. 1.370 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Etagen, bietet die Immobilie eine ideale Kombination aus Tradition und Moderne.

Die Immobilie ist bequem über einen zentralen Haupteingang zu erreichen und besticht bereits beim Betreten durch einen offenen Empfangsbereich mit Büro. Dieses eignet sich ideal zur zentralen Verwaltung des Gesamtgebäudes. Gleich anschließend befinden sich ein großzügiger Speisesaal und eine voll ausgestattete Gastronomieküche, die ausreichend Platz für die Verpflegung von Gästen bietet.

Die oberen Etagen des Gebäudes (1. - 4. Obergeschoss) sind mit Seminarräumen, Gästezimmern, Bädern, Selbstversorgerküchen sowie Freizeit- und Gemeinschaftsräumen ausgestattet. Dabei befinden sich im Nordflügel (Hintergebäude) im Erdgeschoss ein Freizeitraum (Tischtennis, Tischfußball), die Hausmeisterei und Lagerräume. Die Seminar- und Tagungsräume befinden sich im Nordflügel im 1. und 2. Stock sowie die Personalwohnung im 2. Stock (3 Zimmer). Im 1. Stock im Haupthaus befinden sich weitere Büroräume. Durch die ideale Anordnung und Trennung der Räumlichkeiten bietet das Gebäude sowohl für Seminargäste als auch für Urlauber ideale Übernachtungsmöglichkeiten. Die Zimmer sind derzeit als 1 - 4-Bett-Zimmer (teils mit Badezimmer) ausgestattet.

Im Untergeschoss der Immobilie befindet sich eine gemütliche, aus Ursprungsjahren erhaltene Event-Bar mit Platz für ca. 80 Personen, die das Angebot abrundet und eine angenehme Atmosphäre bei geselligen Zusammenkünften schafft.

Die Haustechnik befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde nachhaltig optimiert: Das gesamte Gebäude ist seit 2024 an das lokale Nahwärmenetz angeschlossen, das sowohl für die Beheizung als auch die Bereitstellung von Brauchwarmwasser in beiden Gebäudekomplexen sorgt.

Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten, gut erhaltenen Zustand und überzeugt durch die Verwendung qualitativ hochwertiger Materialien sowie maßangefertigter Einbaumöbel, die dem Gebäude einen einzigartigen Charme verleihen. Die Fenster sind teilweise aus Holz mit Doppelverglasung und teilweise aus Kunststoff mit 3-facher Verglasung.



Das Gebäude erfreut sich einer hohen Auslastung und wird besonders von Gruppen, Schulklassen und für Firmenveranstaltungen geschätzt. Das Gastro-Konzept bietet warme Speisen zu Mittag und Abend, während mehrere dezentrale Küchen auch ideal für Selbstversorger geeignet sind. Diese Vielseitigkeit macht das Objekt sowohl für gewerbliche als auch private Nutzung attraktiv.

Das große Grundstück lädt mit einem Grillplatz auch im Sommer zu gemütlichen Abenden ein. Darüber hinaus stehen auf dem Grundstück 1 Doppelgarage sowie 12 Stellplätze zur Verfügung.

Unser Fazit:

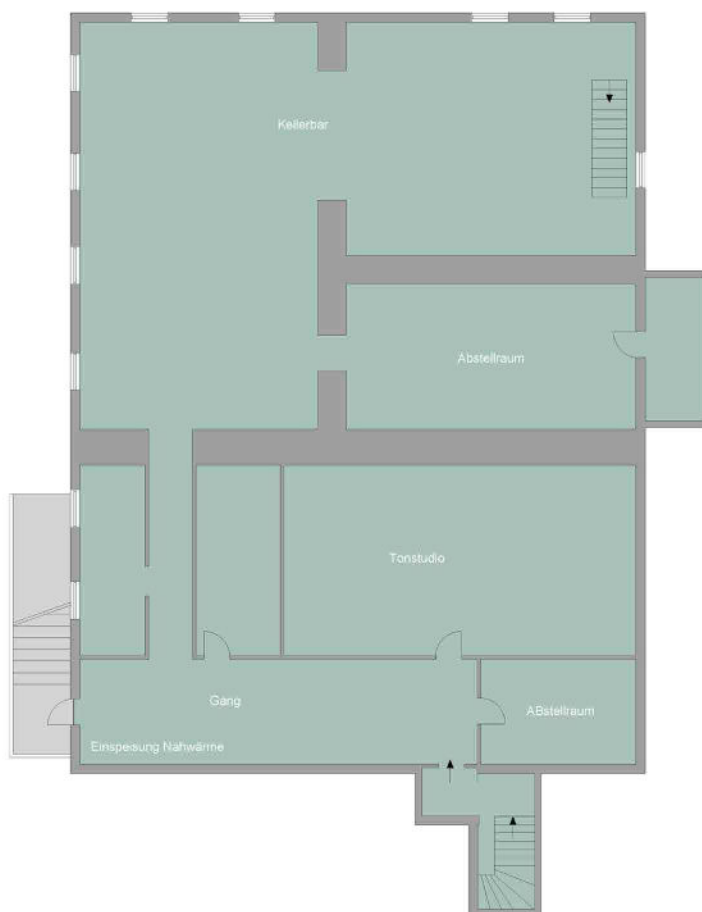
Insgesamt bietet dieses Hotel- und Seminargebäude eine perfekte Mischung aus Funktionalität, Komfort und Charme und ist eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer zentralen Lage.

LAGE BESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich inmitten des idyllischen Kurorts Todtmoos, eingebettet in die malerische Landschaft des Südschwarzwaldes. Diese zentrale Lage bietet nicht nur eine ruhige und naturnahe Umgebung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants sowie kulturelle und touristische Highlights, die Todtmoos zu bieten hat. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Kongresshalle, die von Vereinen und Firmen ergänzend zu den Seminar- und Tagungsmöglichkeiten des Hotels gerne genutzt wird. Die attraktive Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wintersport ein. Dank der verkehrsgünstigen Lage sind auch die Städte Freiburg und Basel schnell erreichbar – perfekt für Pendler und Urlauber gleichermaßen. Ein idealer Standort für alle, die Natur, Erholung und eine gute Erreichbarkeit schätzen.

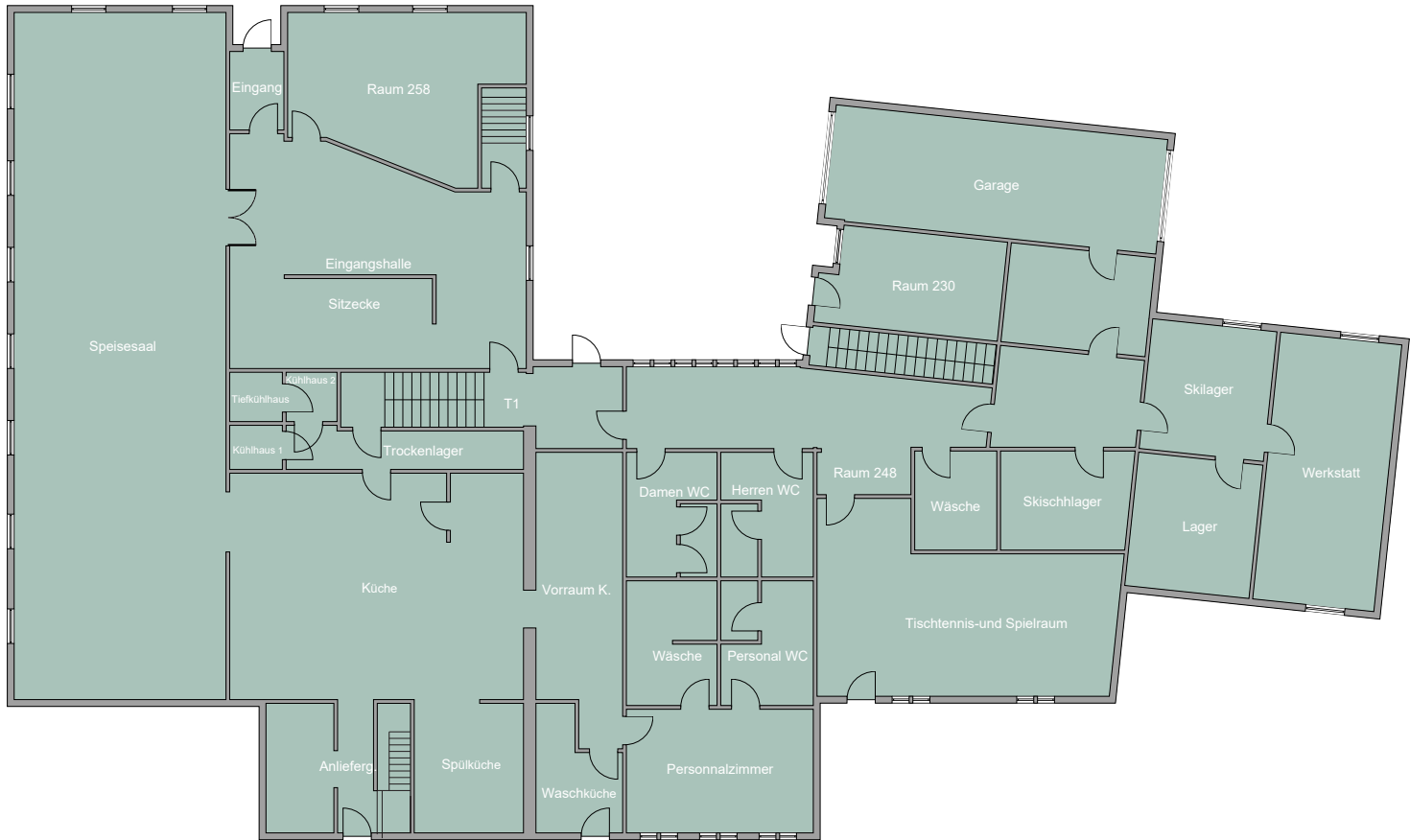
GRUNDRISSE

KG

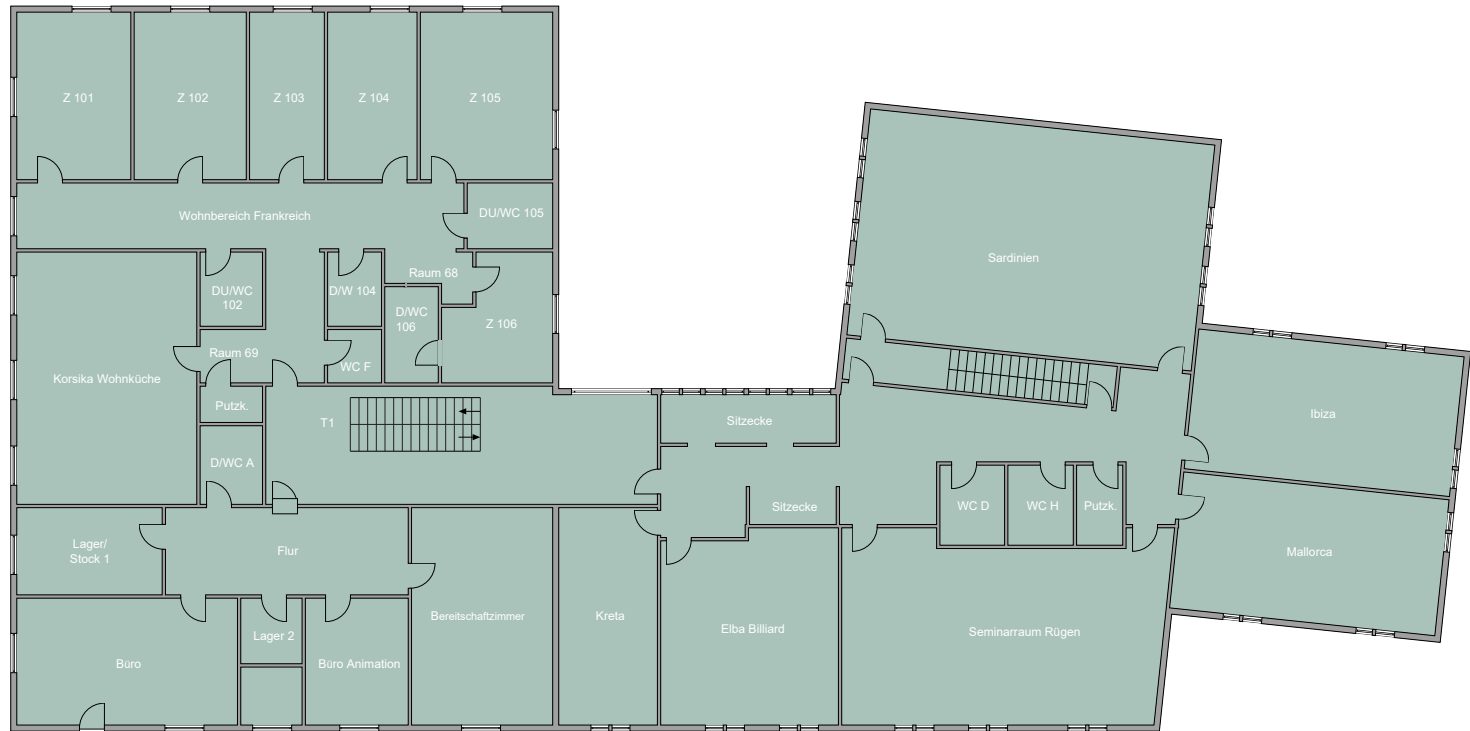


GRUNDRISS

EG



1. OG



*Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben.





































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 Instandhaltungszustaus 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.



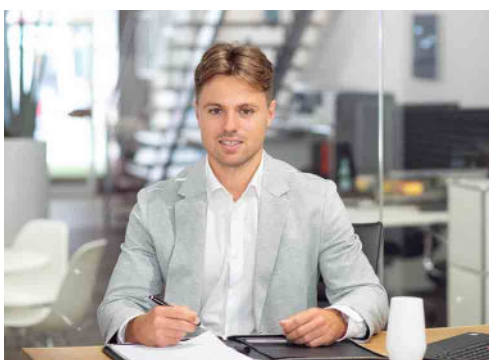
LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



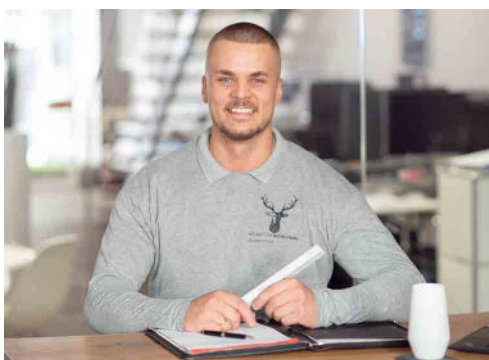
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

„Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt“

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. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete zu Wohnzwecken ohne Provision für den Mieter. 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 Exposéinsicht. 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

