

Gastro- und Hotelobjekt zu verkaufen



Gepflegtes Gastronomie-  
und Hotellerieobjekt in zentraler  
Lage von Oberhof  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Highlights & Key Facts | 4 – 5   |
| Objektbeschreibung     | 6 – 7   |
| Lagebeschreibung       | 7 – 8   |
| Bilder                 | 8 – 15  |
| Was wir Ihnen bieten   | 16 – 17 |
| Über uns & AGB's       | 18 – 19 |



## HIGHLIGHTS



Historisches und gepflegtes Gastronomie- & Hotellerieobjekt mit Eventlocation in zentraler Lage von Oberhof bei Murg



Gastronomiebetrieb mit ca. 300 m<sup>2</sup>, einladender Terrasse und charmantem Biergarten



10 individuell nutzbare Gästezimmer aufgeteilt auf das Ober- und Dachgeschoss mit insgesamt ca. 281 m<sup>2</sup>



Eventfläche mit Bühne und Bar auf ca. 156 m<sup>2</sup> – ideal für Live-Musik, Hochzeiten, Firmenevents u. v. m.



Großzügige Parkflächen direkt neben dem Objekt – bequeme Erreichbarkeit für Gäste und Lieferanten



Historisches Gebäude ohne Denkmalschutz – hoher Charme, aber volle Flexibilität bei Umbauten



Sehr attraktive Lage des Objekts durch die Nähe zur Schweizer Grenze, da hier eine größere Kundschaft erreicht werden kann



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Das Objekt mit einer **Gebäudenutzfläche** von **ca. 703 m<sup>2</sup>** wird derzeit vom Eigentümer selbst betrieben und ist **frei von Miet- und Pachtverhältnissen**. Das bestehende Konzept kann übernommen oder individuell neu gestaltet werden



**Gastronomiebereich** mit **ca. 300 m<sup>2</sup>**, separater **Eventbereich ca. 156 m<sup>2</sup>** mit Bühne und Bar sowie **10 Gästezimmer** auf **ca. 281 m<sup>2</sup>**



Seit 2012 wurden zahlreiche **Modernisierungen** durchgeführt: neue **Fenster** (außer Treppenhaus), komplette **Elektrik- und Wasserinstallation**, Dämmung der Hotelzimmerdecken und -wände, Installation eines **Blockheizkraftwerks** (DACHS) sowie 2025 Inbetriebnahme einer **PV-Anlage** mit 12,15 kWp und 14 kWh Speicher



Neben dem Objekt liegen die **dazugehörigen PKW-Stellplätze** mit Platz für bis zu **60 Fahrzeuge** – ideal für Gäste des Restaurants, Hotelbesucher und Eventteilnehmer



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – z. B. Kombination aus **Restaurant, Gästezimmervermietung** und **Eventbetrieb**. Ideal für Betreiber oder Investoren mit Weitblick und hohem **Renditepotenzial** durch Eigenbetrieb oder Verpachtung



**Kaufpreis: 720.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Gepflegtes Gastronomie- und Hotellerieobjekt in zentraler Lage von Oberhof zu verkaufen**

Diese charmante und modernisierte Gewerbeimmobilie vereint Gastronomie, Beherbergung und vielseitigen Veranstaltungsbetrieb unter einem Dach – ideal für engagierte Unternehmer mit kreativem Konzept oder Investoren mit langfristigem Weitblick. Das Objekt liegt zentral in Oberhof, einem Teilort der Gemeinde Murg nahe der Schweizer Grenze, und bietet mit circa 703 Quadratmetern Gesamtnutzfläche ein außergewöhnlich flexibles Nutzungsspektrum. Durch die Kombination aus Restaurant, Gästezimmern und Veranstaltungsfläche ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten für ein tragfähiges Geschäftskonzept. Die verschiedenen Bereiche sind funktional getrennt und ermöglichen einen reibungslosen Ablauf im laufenden Betrieb. Die Immobilie eignet sich für den ganzjährigen Eigenbetrieb oder eine Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung.

Der circa 300 Quadratmeter große Gastraum im Erdgeschoss bietet Platz für etwa 60 Gäste. Im Außenbereich stehen circa 40 Sitzplätze im Biergarten sowie weitere 30 Plätze auf der Terrasse zur Verfügung – ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Ganzjahresbetrieb mit Innen- und Außenbewirtung. Die Raumstruktur erlaubt verschiedene gastronomische Konzepte – von klassischer Küche bis Event-Catering.

Das Angebot wird ergänzt durch eine separate Veranstaltungsfläche mit circa 156 Quadratmetern. Ausgestattet mit Bühne, Bar und hochwertiger Technik bietet sie Platz für bis zu 120 Personen. Ob Livemusik, Firmenfeier oder private Anlässe – der Raum eignet sich für vielfältige Formate und rundet das Konzept ab. Auch hybride Konzepte mit Gastronomie, Kultur und Privatvermietung lassen sich hier realisieren.

In den oberen Etagen befinden sich zehn Gästezimmer, verteilt auf circa 140 Quadratmeter im ersten Obergeschoss und circa 141 Quadratmeter im Dachgeschoss. Der Ausbau erfolgte 2014 mit Dämmung der Wände und Decken für Schall- und Wärmeschutz. Die Zimmer sind modern ausgestattet und flexibel nutzbar – ob für Touristen, Grenzgänger oder Gruppen. Die ruhige Lage und gute Erreichbarkeit steigern zusätzlich die Attraktivität des Hotelbereichs. Ergänzt wird dieser durch funktionale Nebenräume, nutzbar z. B. für Lager, Personal oder Housekeeping.



Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg umfassend modernisiert. Dazu zählen unter anderem neue Fenster (2012), die Erneuerung von Elektrik und Wasserleitungen (2014), der Einbau eines Blockheizkraftwerks sowie die 2025 installierte Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher. Auch Gastronomieküche und Veranstaltungsbereich wurden technisch aktualisiert. Der Gesamtzustand ist gepflegt und ohne akuten Instandhaltungsbedarf.

Direkt neben dem Gebäude befindet sich eine großzügige Parkfläche mit Stellplätzen für Gäste und Besucher. Die gute Erreichbarkeit sowie die vielseitige Nutzung machen diese Immobilie zu einem interessanten Objekt für Betreiber, Investoren oder kreative Konzepte.

**Unser Fazit:** Ein vielseitiges Objekt mit Charakter, Substanz und Potenzial – ideal für Gastronomen, Betreiber oder Investoren, die eine nachhaltige Nutzung mit gastronomischem und touristischem Fokus verfolgen möchten.

## LAGE BESCHREIBUNG

### **Oberhof – Idyllisch gelegen zwischen Schwarzwald und Schweizer Grenze!**

Oberhof ist ein idyllischer Teilort der Gemeinde Murg im Landkreis Waldshut, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Südschwarzwalds. Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Nur wenige Fahrminuten trennen das Objekt von der Schweizer Grenze, was es besonders für Grenzgänger, internationale Gäste und Veranstaltungsbesucher attraktiv macht.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Ortslage mit sehr guter Sichtbarkeit und direkter Erreichbarkeit – ideal für Gastronomie, Übernachtungen und Veranstaltungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Murg oder den Nachbarstädten wie Laufenburg und Bad Säckingen schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den Nahverkehr sowie an die Bundesstraßen B 34 und B 500 sorgt für eine unkomplizierte Anreise.



# RESTAURANT

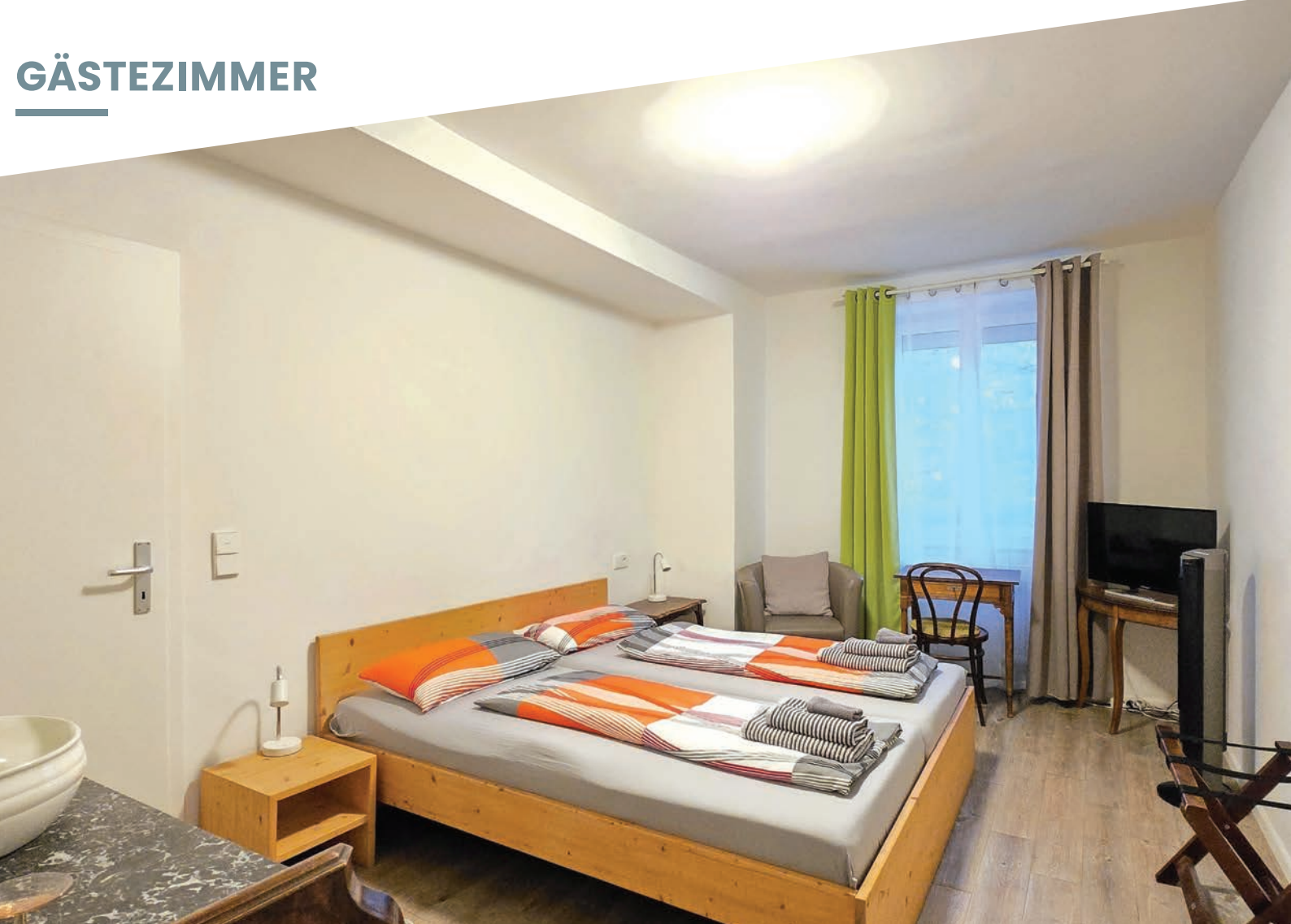




# VERANSTALTUNGSFLÄCHE













# **SCHLATTER IMMOBILIEN**

## SPÜRBAR ANDERS

*“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt“*

# 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.



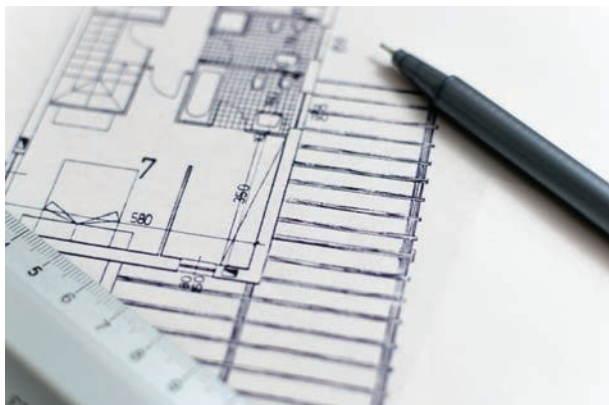
## Facility Management Beratung

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**  
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHRD KÜBLER**  
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**SARAH SCHLATTER**  
INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**  
IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**  
IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**  
VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**  
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



**MELINA HALLER**  
VERMIETUNG & VERKAUF



**KAZIMIERZ MROCZKA**  
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOLCIECH 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. 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 Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto: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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

