

The background of the entire page is a photograph of a town with a hill in the background. The hill is covered in green grass and has some trees. The town has several buildings, including a church with a tall steeple. The sky is blue.

SILLER IMMOBILIEN

HOTEL & RESTAURANT IN DER
TOURISMUS-DESTINATION
STAUFEN



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

www.siller-immobilien.com
info@siller-immobilien.com
+49 7633 - 9391590

Hotel Restaurant Sonne



Hotel Restaurant Sonne Seitenaufnahme



Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein etabliertes Restaurant mit Hotelbetrieb in zentraler Altstadtlage von Staufen im Breisgau. Die Immobilie verbindet historischen Charme mit einer funktional gut nutzbaren gewerblichen Struktur und bietet sehr gute Voraussetzungen für einen erfolgreichen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb. Das Gebäude fügt sich harmonisch in das historische Stadtbild ein und verfügt über eine repräsentative Außenwirkung. Der Betrieb ist seit Jahren bekannt und bei Einheimischen wie Touristen etabliert.

Hotelbereich

Der Hotelbereich umfasst insgesamt acht Gästezimmer mit jeweils eigenem Bad/WC, verteilt auf das 1. und 2. Obergeschoss.

Im 1. Obergeschoss befinden sich vier Zimmer sowie ein Wäscheraum (ca. 74,54 m²).

Im 2. Obergeschoss stehen weitere vier Gästezimmer zur Verfügung (ca. 75,59 m²).

Die Zimmergrößen liegen zwischen ca. 12,79 m² und ca. 18,16 m² und ermöglichen unterschiedliche Nutzungskonzepte – von Standard- bis Premiumzimmern. Die Zimmer sind gepflegt, hell und funktional geschnitten. Die Sanitärausstattung ist zeitgemäß. Ein WLAN-Anschluss ist technisch realisierbar.

Gastronomiebereich

Der Gastraum mit ca. 75,45 m² bietet eine angenehme Aufenthaltsqualität und eignet sich sowohl für den klassischen Restaurantbetrieb als auch für Veranstaltungen oder Gruppen. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine Außenterrasse mit ca. 16 Sitzplätzen, die insbesondere in den wärmeren Monaten zusätzlichen Umsatz und Attraktivität bietet. Ein Bar- oder Thekenbereich kann integriert werden.

Die Küche verfügt über eine professionelle Grundausstattung mit Herd- und Backofentechnik, Kühl- und Gefriertechnik, Spülmaschine sowie ausreichenden Arbeitsflächen. Lagerflächen sowie Kühl- und Gefriermöglichkeiten sind vorhanden.

Objektbeschreibung

Ausstattung und Flächen

Die Immobilie bietet eine solide Grundlage für Modernisierung oder konzeptionelle Weiterentwicklung. Gewerbliche Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom sind vorhanden. Technik-, Lager- und Nebenräume ergänzen das Raumangebot.

Die Flächen verteilen sich wie folgt:

Gaststätte und Hotelzimmer ca. 252,39 m²

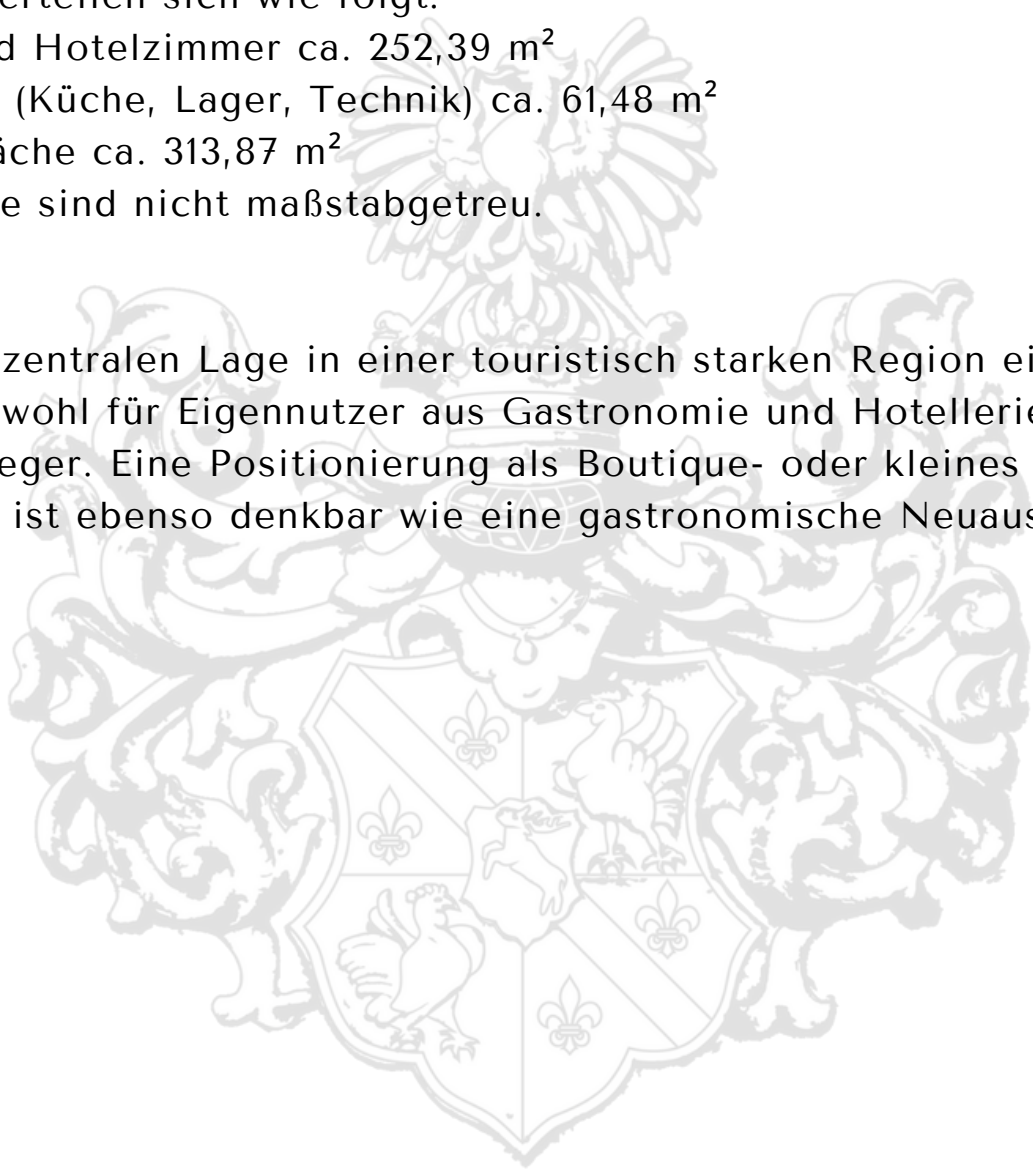
Nebenflächen (Küche, Lager, Technik) ca. 61,48 m²

Gesamtnutzfläche ca. 313,87 m²

Die Grundrisse sind nicht maßstabgetreu.

Potenzial

Aufgrund der zentralen Lage in einer touristisch starken Region eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer aus Gastronomie und Hotellerie als auch für Kapitalanleger. Eine Positionierung als Boutique- oder kleines Premiumhotel ist ebenso denkbar wie eine gastronomische Neuausrichtung.





Außenterrasse



Restaurant



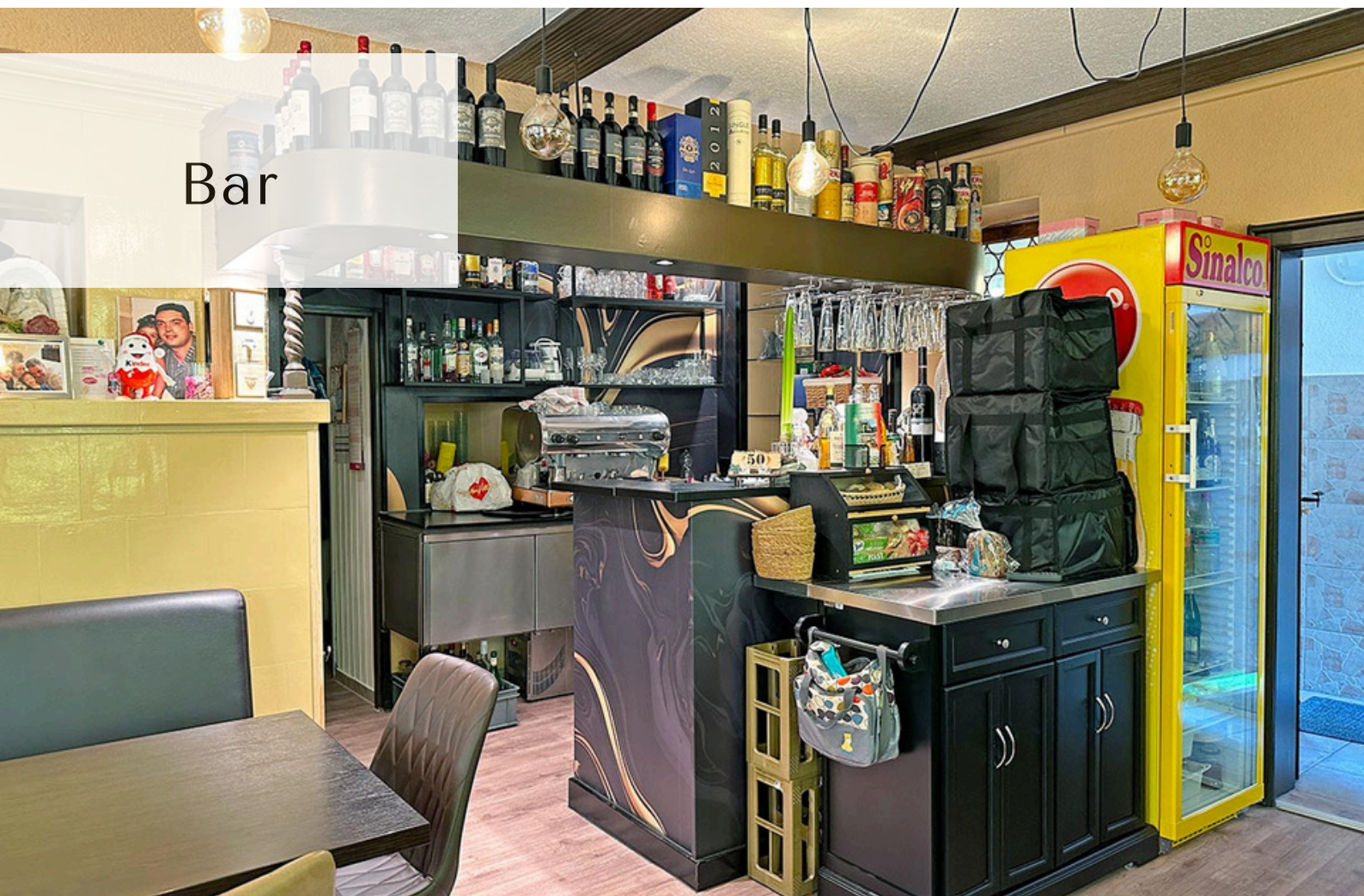
Restaurant



Restaurant



Restaurant



Bar



Hotezimmer



Hotelzimmer



Hotelzimmer



Bad Hotelzimmer

LAGEBESCHREIBUNG

Makro-Standortbeschreibung

Attraktiver Hotel- und Gastronomiestandort im Breisgau

Staufen im Breisgau liegt im südlichen Baden-Württemberg, ca. 15 km südlich von Freiburg im Breisgau, eingebettet zwischen Schwarzwald und Rheinebene. Die Stadt zählt zu den beliebtesten touristischen Zielen der Region Breisgau-Hochschwarzwald und ist bekannt für ihre historische Altstadt, das hohe Freizeit- und Erholungsangebot sowie ihre starke gastronomische Prägung.

Die verkehrliche Anbindung ist für Hotel- und Restaurantbetriebe sehr gut:

Über die Bundesstraße B3 bestehen schnelle Verbindungen nach Freiburg, Bad Krozingen, Müllheim und in die umliegenden Weinbau- und Erholungsgebiete. Die Autobahn A5 (Anschlussstellen Freiburg-Süd oder Müllheim/Neuenburg) ist in ca. 15–20 Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine komfortable Anreise für Gäste aus dem gesamten süddeutschen Raum sowie aus der Schweiz und dem Elsass.

Der Bahnhof Bad Krozingen (ICE-Halt) ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet direkte Fern- und Regionalverbindungen u. a. nach Freiburg, Basel, Karlsruhe und Frankfurt. Über die Münstertalbahn sowie das gut ausgebaute regionale Busnetz ist Staufen regelmäßig angebunden, was insbesondere für Tagesgäste, Touristen und Mitarbeiter attraktiv ist.

Die Nähe zu Freiburg, zur Schweiz (Basel ca. 50 km) sowie zum Elsass sorgt für eine konstante Nachfrage im Hotel- und Gastronomiebereich – sowohl durch Urlaubs- als auch Geschäftsreisende.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikro-Standortbeschreibung

Zentrale Altstadtlage mit hoher Gäste- und Passantenfrequenz. Die Immobilie befindet sich in der Albert-Hugard-Straße 1, in herausragender Lage im historischen Zentrum von Staufen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von denkmalgeschützter Altstadtbebauung, kleinen Boutiquen, Cafés, Restaurants sowie kulturellen Einrichtungen und touristischen Anziehungspunkten.

Durch die zentrale Altstadtlage profitiert der Standort von einer hohen Passantenfrequenz, insbesondere durch Touristen, Tagesgäste und Einheimische. Sehenswürdigkeiten, der Marktplatz, Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere gastronomische Betriebe sind fußläufig erreichbar, was den Standort ideal für Hotelgäste und Restaurantbesucher macht.

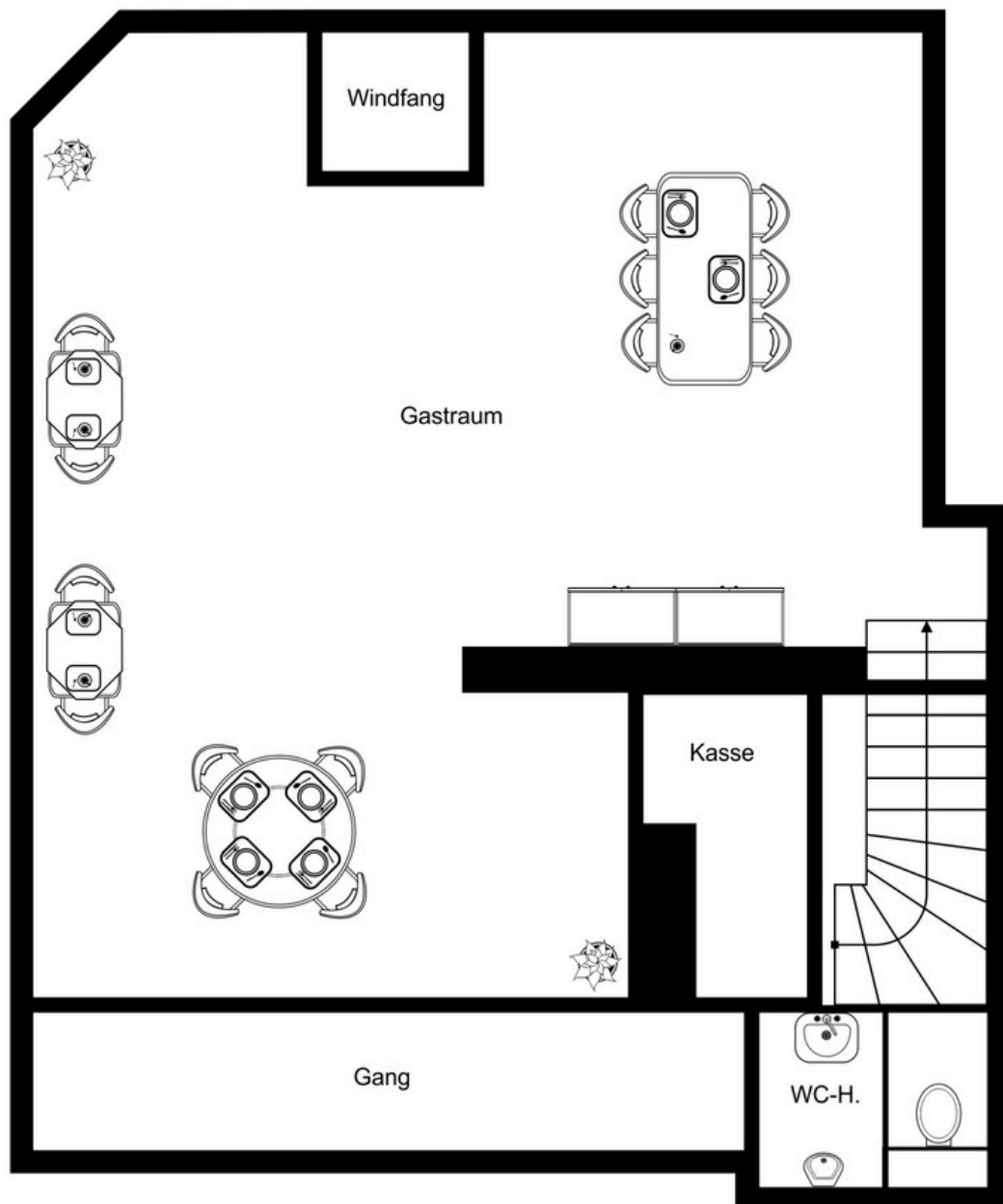
Die Lage bietet eine sehr gute Sichtbarkeit und Auffindbarkeit, was für Gastronomie und Beherbergung ein entscheidender Vorteil ist. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen auch eine bequeme Anreise mit dem Pkw. Der Bahnhof Staufen ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet zusätzliche Flexibilität für Gäste ohne Auto.

Insgesamt überzeugt die Mikrolage durch ihre zentrale, repräsentative und lebendige Altstadtposition, eine gewachsene touristische Infrastruktur sowie ein authentisches Ambiente – ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Hotel- und Restaurantbetrieb mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung.

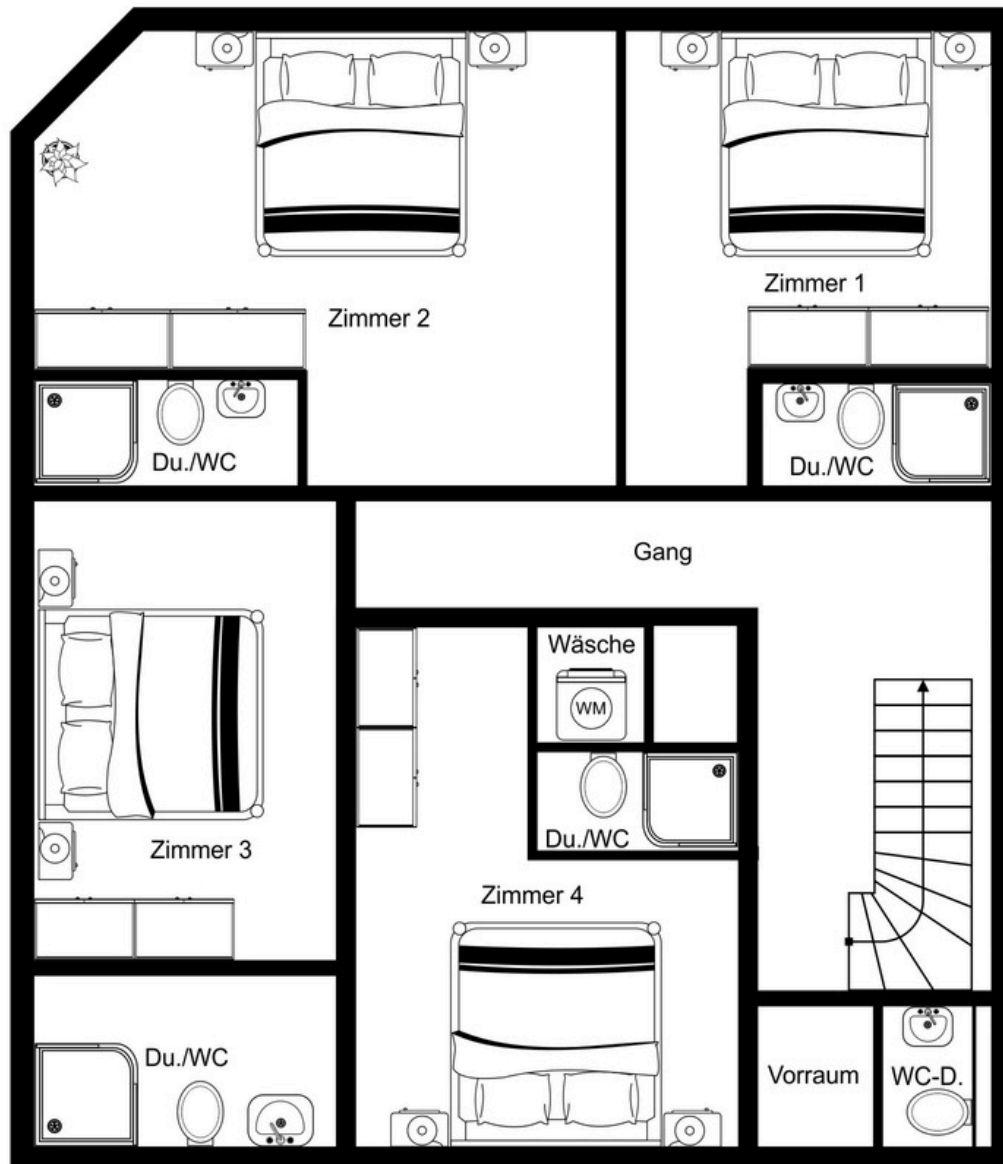
GRUNDRISS KÜCHE/KELLER



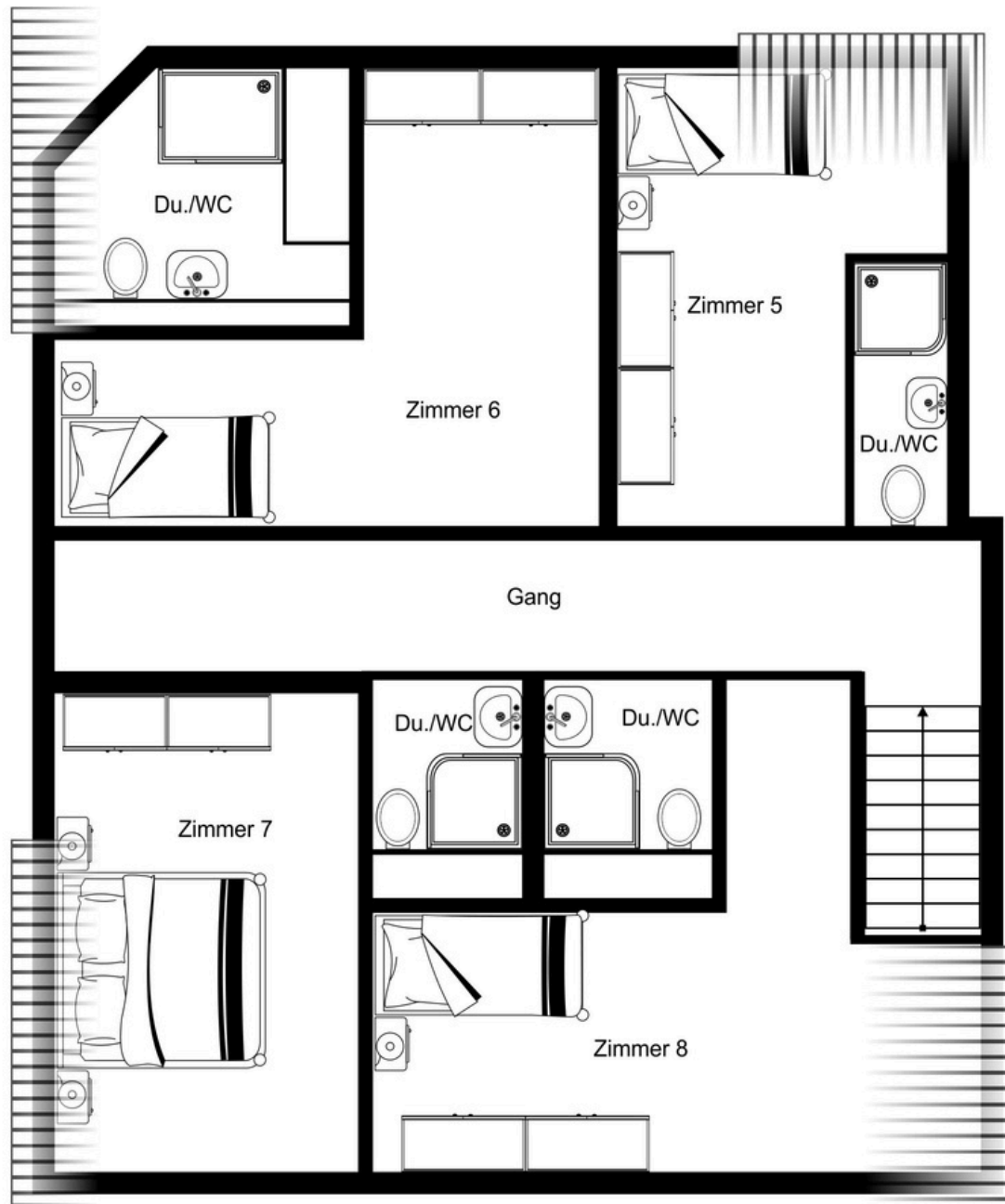
GRUNDRISS EG RESTAURANT



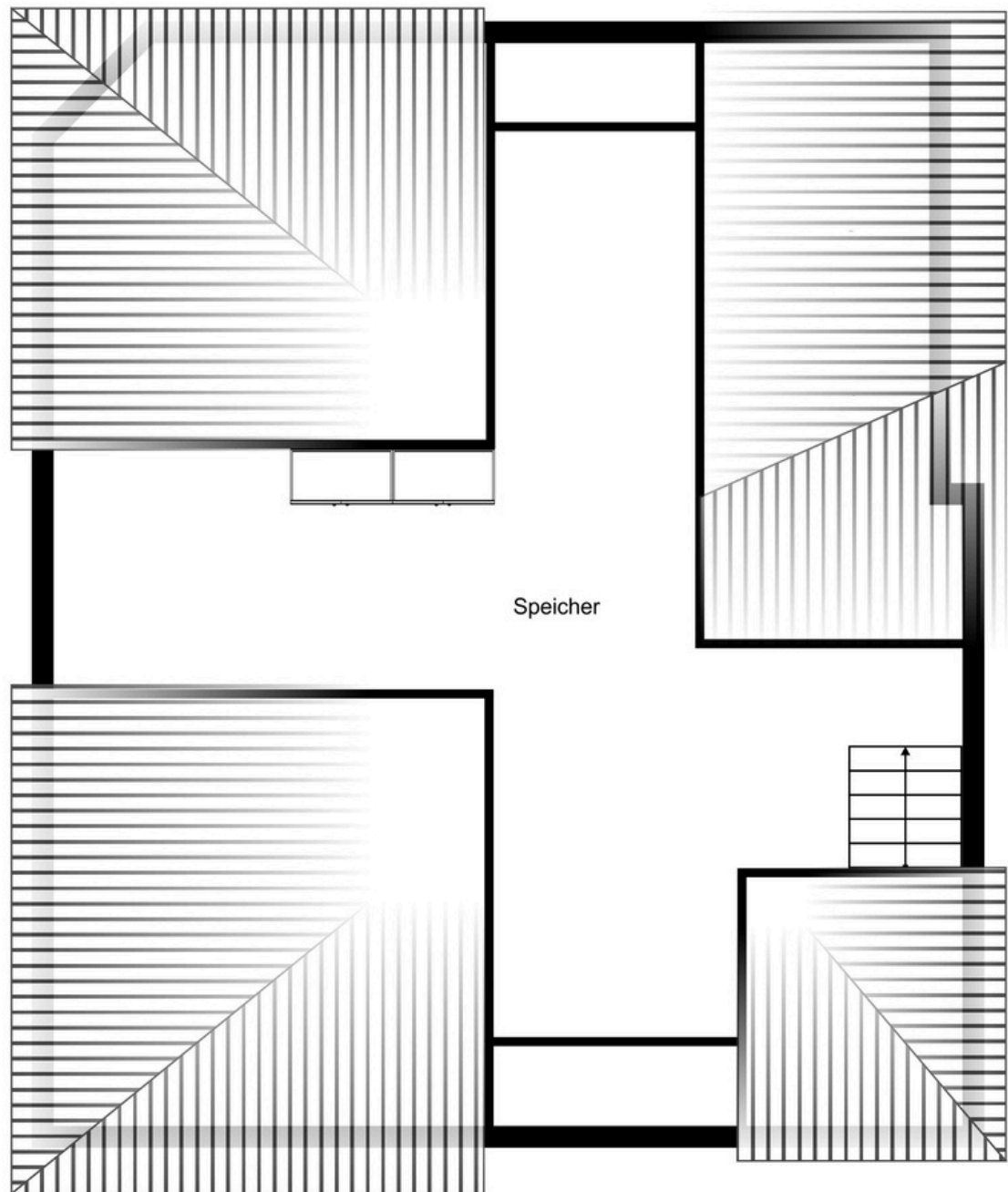
GRUNDRISS 1. OG HOTELZIMMER



GRUNDRISS 2. OG HOTELZIMMER



GRUNDRISS SPEICHER





Das Wesentliche im Überblick

Hotelbereich

- Hotelbetrieb mit 8 Gästezimmern, jeweils mit eigenem Bad/WC
- Zimmergrößen ca. 12,79 m² bis 18,16 m²
- Helle, gepflegte und ruhig gelegene Zimmer mit angenehmer Raumhöhe
- Unterschiedliche Bodenbeläge (Laminat, Teppich, Fliesen)
- Flexible Nutzung als Standard-, Premium- oder Familienzimmer

Restaurantbereich

- Großzügiger Gastraum mit ca. 75,45 m² und guter Sichtbarkeit
- Außenterrasse mit ca. 16 Sitzplätzen
- Funktionale Gastronomieküche
- Separater Vorbereitungsbereich
- Lagerflächen sowie Kühl- und Gefriermöglichkeiten
- Geeignet für klassischen Restaurantbetrieb, Veranstaltungen und Gruppen

Technik & Infrastruktur

- Objekt mit Modernisierungspotenzial
- Gasheizung
- Separate Technik- und Lagerräume
- Brandschutzeinrichtungen je nach Nutzung vorhanden oder nachrüstbar

Flächen

- Gaststätte & Hotelzimmer ca. 252,39 m²
- Nutzflächen ca. 61,48 m²
- Gesamtnutzfläche ca. 313,87 m²

Potenzial

- Eignung als Boutique- oder kleines Premiumhotel
- Erweiterung des gastronomischen Angebots möglich
- Nutzung für Veranstaltungen denkbar

Kaufpreis Immobilie : 850.000 EURO

Provisionshinweis: 3,57 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt. zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

Janina Jahn Tel: +49 7633 939 1590



☎ +49 7633 - 9391590

🌐 www.siller-immobilien.com

✉ info@siller-immobilien.com



Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf uns vom Objekt-Eigentümer übermittelten Informationen. Wir als Makler übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Daten. Eine Haftung für unzutreffende oder fehlende Angaben ist gemäß § 311a BGB (in Verbindung mit den Grundsätzen des Maklerrechts) ausgeschlossen. Ebenso übernehmen wir keine Garantie für die Objektbeschaffenheit, gemäß § 652 BGB. Der Interessent ist verpflichtet, alle wesentlichen Fakten (z.B. Grundriss, Zustand, rechtliche Verhältnisse) eigenständig zu prüfen – etwa durch Einsicht in die Kaufunterlagen, Besichtigung oder Expertenrat. Maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsvereinbarungen und/oder Mietvertragsvereinbarungen und Verträge. Besondere Hinweise zu Denkmalschutz, Bebauungsplänen oder Altlasten bedürfen gesonderter amtlicher Auskünfte.

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein etabliertes Restaurant mit Hotelbetrieb in zentraler Altstadtlage von Staufen im Breisgau. Die Immobilie verbindet historischen Charme mit einer funktional und gewerblich optimal nutzbaren Struktur und bietet sehr gute Voraussetzungen für einen erfolgreichen Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb. Das Gebäude fügt sich harmonisch in das gewachsene Stadtbild der historischen Altstadt ein und verfügt über eine repräsentative Außenwirkung. Die Liegenschaft ist seit Jahren als Hotel- und Restaurantbetrieb bekannt und genießt bei Einheimischen wie auch bei Touristen einen hohen Bekanntheitsgrad.

Der Hotelbereich umfasst insgesamt 8 Gästezimmer, jeweils mit eigenem Bad/WC. Die Gästezimmer verteilen sich auf das 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes. Im 1. Obergeschoss stehen vier Zimmer sowie ein zusätzlicher Wäscheraum mit einer Gesamtfläche von ca. 74,54 m² zur Verfügung. Das 2. Obergeschoss umfasst weitere vier Gästezimmer mit einer Gesamtfläche von ca. 75,59 m². Die Zimmergrößen liegen zwischen ca. 12,79 m² und ca. 18,16 m² und ermöglichen eine flexible Nutzung für unterschiedliche Beherbergungskonzepte.

Die Zimmer sind funktional geschnitten, gepflegt, hell und ruhig innerhalb des Hauses gelegen und verfügen über eine angenehme Raumhöhe. Die Sanitärausstattung ist zeitgemäß gestaltet. Unterschiedliche Fußbodenbeläge wie Laminat, Teppich oder Fliesen sind je nach Bereich vorhanden. Die elektrische Ausstattung entspricht einem modernen Standard mit zeitgemäßen Leitungen und Schaltern. Ein WLAN- bzw. Internetanschluss in den Zimmern ist technisch möglich und kann abhängig vom Betreiberkonzept realisiert werden. Die Raumstruktur eignet sich sowohl für Standard- oder Premiumzimmer als auch für Familienzimmer oder Suiten.

Der Restaurant- und Gastronomiebereich ist integraler Bestandteil der Immobilie. Der großzügige Gastraum verfügt über eine Fläche von ca. 58,83 m² und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität sowie gute Sichtbarkeit. Zusätzlich bietet eine Außenterrasse Platz für 16 Sitzplätze.

Die gastronomiegerechte Raumaufteilung ermöglicht sowohl den klassischen Restaurantbetrieb als auch die Nutzung für Veranstaltungen, Feiern oder größere Gruppen. Ein Bar- bzw. Thekenbereich kann optional integriert werden und bietet zusätzliches Nutzungspotenzial, etwa für Lounge- oder After-Dinner-Konzepte.

Objektbeschreibung

Die Gastronomieküche ist mit einer professionellen Grundstruktur ausgestattet und verfügt über Herd- und Backofentechnik, Kühl- und Gefriertechnik, Spülmaschine sowie ausreichende Arbeitsflächen. Ein separater Vorbereitungsbereich unterstützt eine effiziente Küchenorganisation. Ergänzend stehen Lagerflächen für trockene Waren sowie Kühl- und Gefrierräume zur Verfügung. Gastronomietechnische Einrichtungen wie Lüftungs-, Abluft- und Entlüftungsanlagen sind je nach Ausbaustandard vorhanden.

Die Immobilie verfügt über eine tragfähige Bausubstanz und bietet eine solide Grundlage für Modernisierung, Konzeptanpassung oder Weiterentwicklung. Eine Heizungsanlage (z. B. Zentralheizung) mit zentraler Steuerung ist möglich. Wasser- und Abwasseranschlüsse für Hotel- und Gastronomiebetrieb sind vorhanden, ebenso eine elektrische Versorgung, die auf den gewerblichen Betrieb ausgelegt ist. Separate Technik-, Versorgungs- und Abstellräume sowie brandschutzrelevante Einrichtungen (z. B. Rauchmelder, Feuerlöscher, Fluchtwege) sind je nach Nutzung vorhanden oder nachrüstbar.

Die Flächenverteilung stellt sich wie folgt dar: Die Fläche für Gaststätte und Hotelzimmer beträgt insgesamt ca. 252,39 m². Ergänzende Nutzflächen für Küche, Lager, Technik und Nebenräume belaufen sich auf ca. 61,48 m², sodass sich eine Gesamtnutzfläche von ca. 313,87 m² ergibt. Die Grundrisse sind nicht maßstabgetreu.

Das Objekt bietet erhebliches Modernisierungs- und Entwicklungspotenzial, beispielsweise zur Positionierung als Boutiquehotel, kleines Premiumhotel oder Themenbetrieb. Auch eine qualitative Aufwertung der Gästezimmer, eine konzeptionelle Neuausrichtung oder eine Erweiterung des gastronomischen Angebots sind denkbar. Aufgrund der zentralen Altstadtlage, der etablierten Nutzung und der touristisch starken Region eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer aus der Gastronomie als auch für Kapitalanleger mit Fokus auf Hotel- und Gastronomieimmobilien.