

# Hotel Fürstenhöhe



## Großzügig angelegter Hotelkomplex inmitten der Natur am größten Stausee Deutschlands

Zum Verkauf steht eine gepflegte, sofort bezugsfertige und einsatzbereite Hotelanlage in Thüringen. Vom Hotel aus hat man einen hervorragenden Panoramablick über das "Thüringer Meer", den Bleilochstausee. Leicht erreichbar und doch abgeschieden am Waldrand gelegen bietet diese Immobilie vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar.

Preis **EUR 1.800.000,00**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Hauptgebäude</b> – 6 Geschosse – ca. 2.700 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 5 Dreibettzimmer, 16 DZ, und 1 EZ</li><li>➤ Restaurant - 68 – 90 Sitzplätze</li><li>➤ Café - 26 Sitzplätze</li><li>➤ Bauernstube - 45 Sitzplätze</li><li>➤ Terrasse - 50 – 300 Sitzplätze</li><li>➤ Sauna / Solarium / Fitneßraum</li><li>➤ Tagungsräume</li><li>➤ Kegelbahn</li></ul> <p><b>Gästehaus</b> – 3 Geschosse – ca. 480 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 10 DZ und 5 EZ</li></ul> | <p><b>Weitere Gebäude</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 2 Bungalows – gesamt ca. 140 m<sup>2</sup></li><li>➤ "Steinhaus" – 3 Geschosse – ca. 190 m<sup>2</sup></li><li>➤ "Holzhaus" – 3 Geschosse – ca. 140 m<sup>2</sup></li><li>➤ Garagen 4 PKW – inkl. 60 kW Notstromaggregat</li><li>➤ Carport 8 PKW + 1 Garage</li></ul> <p><b>Außenanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Parkplatz oben – asphaltiert ca. 150 m<sup>2</sup></li><li>➤ Parkplatz unten – ca. 300 m<sup>2</sup></li><li>➤ Grillplatz</li><li>➤ Gartenanlage</li></ul> |
|--|---|

### Verkehrsanbindung

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Nächste Autobahnabfahrt ca. 8 km entfernt</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Autobahn-km nach München – ca. 310 km</li><li>➤ Autobahn-km nach Berlin – ca. 280 km</li><li>➤ Autobahn-km nach Frankfurt – ca. 350 km</li></ul> <p><b>Nächster Bahnhof: Lobenstein – 12 km entfernt</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ ICE – Bahnhof Saalfeld + ca.1 h Regionalbahn</li><li>➤ ICE – Bahnhof Jena Paradies + ca. 1¾ h Reg.b.</li></ul> | <p><b>Flughäfen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Privatflughafen – Hof-Plauen – ca. 45 km</li><li>➤ Regionalflughafen – Erfurt/Weimar – ca. 130 km</li><li>➤ Großflughafen – Leipzig/Halle – ca. 130 km</li></ul> |
|---|---|

### Eigentümer:

Reinhard Köchel  
Am Kulmburg 4  
D-07929 Saalburg-Ebersdorf

TEL. 036647 / 299 – 0

FAX. 036647 / 299 – 117

### **Kontakt:**

**E-Mail:** [koechel.reinhard@t-online.de](mailto:koechel.reinhard@t-online.de)

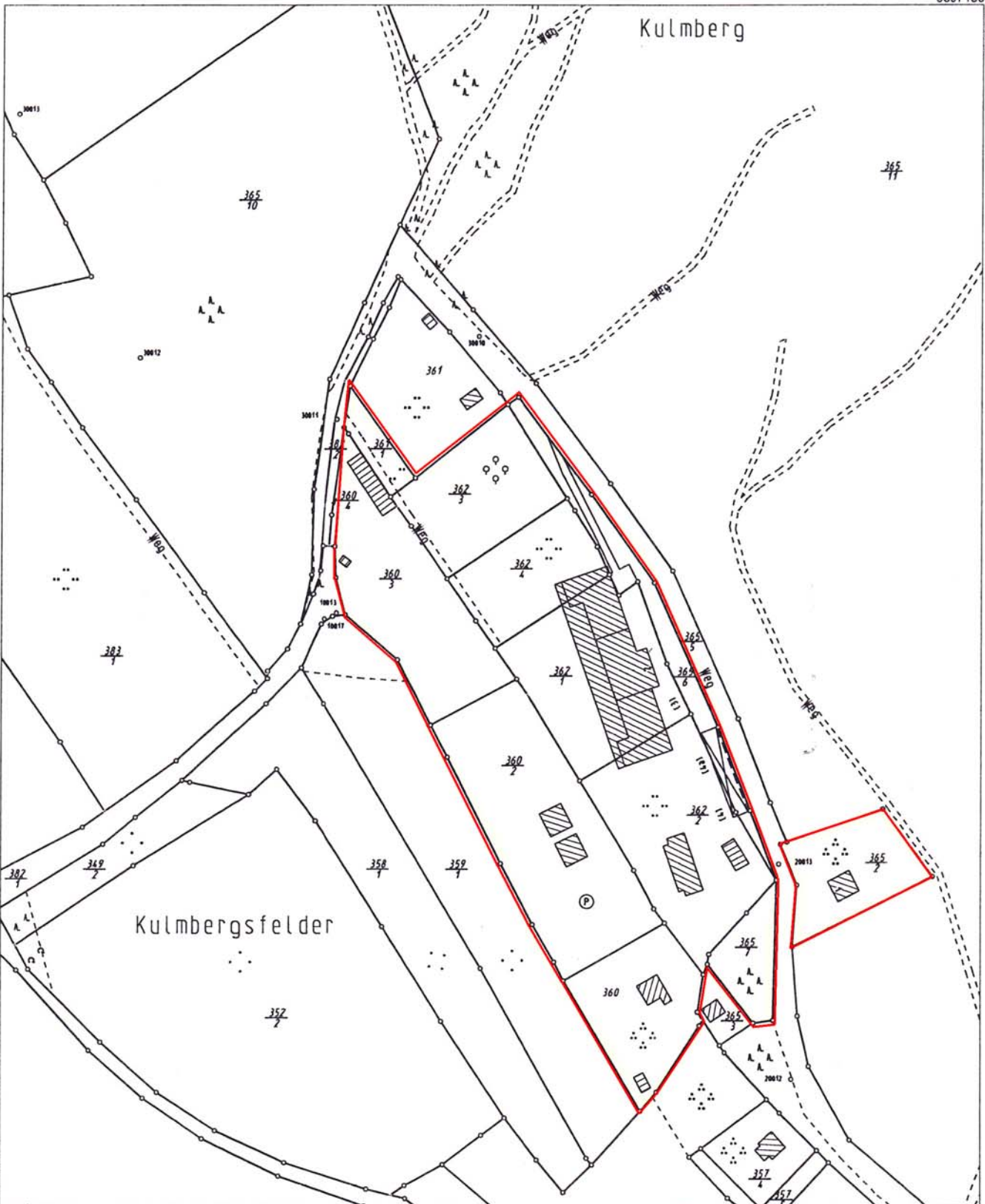
**Webseite:** [hotel.saalburg.de](http://hotel.saalburg.de)



Flurstück:  
Flur: 005  
Gemarkung: Saalburg  
Gemeinde: Saalburg-Ebersdorf

zur Maßentnahme nicht geeignet

5597183



4481276

4481638

5596741

Maßstab 1:2000 Meter

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen nach §10 Abs. 5 Thüringer Katastergesetz vom 07.08.1991 (GVBl. S. 285), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2005 (GVBl. S.115,-122-) nur mit Genehmigung der Katasterbehörden vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. Der Katasterauszug kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind.

Auszug erstellt mit dem automatisierten Abtriebsverfahren ONI IKA durch:

**Landesamt**  
für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Pößneck  
Rosa-Luxemburg-Straße 7 · 07381 Pößneck  
Tel./Fax (0 36 47) 44 99 200 / 44 99 199





## Hauptgebäude

Das eigentliche Hotelgebäude besteht aus einem sechsgeschossigen Mitteltrakt und einem zweigeschossigen Nordflügel sowie einem dreigeschossigen Südflügel. In diesem Hotelgebäude sind 22 Zimmer mit insgesamt 48 Betten untergebracht, teils mit Balkon, mit Seeblick und teils zum ruhigen Waldgebiet hin angeordnet.

Im Erdgeschoss des Südflügels befindet sich der Tagungs-/Seminarraum ebenfalls mit einer Fensterpartie mit Panoramablick auf den Stausee.

## Gastronomie

Die gastronomischen Einrichtungen weisen insgesamt eine Kapazität weit über einer Gästezahl auf, wie sie bei maximaler Belegung der Zimmer zu erwarten ist. Somit ist die Küche auf die Bewirtung einer Vielzahl zusätzlicher Tagesgäste, auch Reisebusse usw. ausgelegt.

Ein Restaurant mit 68 bis 90 Sitzplätzen bietet den Gästen während Ihrer Mahlzeit den unmittelbaren Panoramablick auf den Saalestausee. Gleiches gilt für das im Nordflügel nahtlos angegliederte Café mit 26 Sitzplätzen. Daran anschließend befindet sich am Kopf des Nordflügels eine Bauernstube mit 45 Sitzplätzen sowie einer Theke für Ausschank separat von der Schankanlage im Restaurant. Die großzügig bemessene Terrasse bietet je nach Bestuhlung bequem bis zu 300 Gästen Platz.

## Wirtschaftsräume

Im Untergeschoss unter dem Mitteltrakt sind zentral erreichbar diverse Wirtschaftsräume wie Wäscherei, Lagerkeller, Personalräume und Heizungsraum etc. angeordnet. Die Küche befindet sich in der gleichen Etage mit allen Gasträumen im Erdgeschoss, eine Außentreppe führt zur Terrasse. Die Küche weist eine Kapazität von max. 500 Essen täglich auf.

## Wellness und Unterhaltung

Die Hotelausstattung wartet mit Kegelbahn, Sauna, Solarium und Fitneßraum auf.

## Außenanlagen

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 23.000 m<sup>2</sup>, mit einer Bebauung von ca. 2000 m<sup>2</sup> und somit Grünflächen und Baumbestand von ca. 19.000 m<sup>2</sup>. Die Freiflächen weisen gepflegtes Gras, Heckenanlagen auf. Ferner wird die Anmutung des Anwesens durch einen dezenten, Schatten spendenden Baumbestand auf den Freiflächen ergänzt.



### **Gästehaus**

40 m südlich des Hauptgebäudes der Hotelanlage liegt das Gästehaus.

Hier sind auf drei Geschossen 15 Zimmer mit 25 Betten untergebracht, teilweise mit Balkon und mehrheitlich mit Seeblick.



### **Bungalows**

Dem Hotelgebäude vorgelagert liegen zwei separat stehende Bungalows in spiegelbildlichem Lageplan.

Die Bungalows wurden außen und innen grundlegend modern renoviert. Jeder Bungalow verfügt über eine voll ausgestattete Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Die Bungalowterrasse bietet jeweils einen uneingeschränkten Blick auf den Saalestausee und lädt zum Grillen ein.



### **Steinhaus**

Östlich oberhalb der Hotelanlage befindet sich auf einem separaten Grundstück idyllisch zwischen Bäumen eingebettet das so genannte Steinhaus. Es diente bisher als Personalwohnung.



### **Holzhaus**

Im südwestlichen Bereich der Anlage befindet sich das dreigeschossige "Holzhaus", welches innen renoviert ist.



## Zufahrten

Die Zufahrt zum Hotel mit allen anliegenden Gebäuden und Parkplätzen erfolgt über eine Ringstraße von zwei Seiten und ist von der Nord- wie der Südseite möglich. Von der ca. 350 m entfernten Hauptstraße führt südlich die Straße Richtung Kulm zum Hotel. Nördlich führt eine Pflasterstraße an der naheliegenden Sommerodelbahn vorbei zum Hotel. Entlang dieser Ringstraße besteht kein Durchgangsverkehr durch die Hotelanlage. Die Durchfahrt bleibt vornehmlich den Hotelgästen vorbehalten.

## Parkplätze, Garagen, Außenanlagen

Die Hotelanlage verfügt über zwei großzügig bemessene Parkplätze. Die oberhalb des Hauptgebäudes entlang der Ringstraße liegenden, asphaltierten Stellplätze von ca. 150 m<sup>2</sup> werden durch Unterstellmöglichkeiten von 8 PKW unter offenen Garagendächern ergänzt. Unterhalb des Hauptgebäudes befindet sich ein ca. 300 m<sup>2</sup> großer befestigter Parkplatz. Ferner liegt im Nordwesten eine vierständige Garage mit Nebenräumen, in welchen das Notstromaggregat installiert ist:



## Geschäftsmodelle & Nutzungskonzepte

### Hotel 3 Sterne / 4 Sterne / 5 Sterne

Die Immobilie wurde seit 1994 vom Inhaber selbst erfolgreich als 3-Sterne Hotel betrieben. Bei Übernachtungsgästen aus ganz Deutschland und Europa wie auch für Veranstaltungen, Reisegruppen und Familienfeiern aus der Region hat sich das Haus einen guten Namen gemacht und hatte bei Schließung eine vorzeigbare Auslastung. Die einzigartige Lage des Hotels und des Anwesens würden bauliche Erweiterungen rechtfertigen, um eine Einstufung in die 4- oder 5- Sterne Kategorie anzustreben.

### Seniorenresidenz - Altersgerechts Wohnen

Ein angesichts der demographischen Entwicklung sinnvoll erscheinendes Nutzungskonzept ist die Verwendung als Alterswohnsitz für Senioren mit gehobenen Ansprüchen. Schon mit der aktuellen Ausstattung des Hotels, einschließlich Inventar usw., ließen sich bereits Anforderungen einer solchen spezifischen Nutzung erfüllen.

### MICE-intensive Nutzung / Tagungshotel

Die Alleinlage des Hotelanwesens und die Einbettung in die Natur machen sie hervorragend für mehrtägige Gruppenaufenthalte geeignet, so z.B. für Seminare, Mitarbeiterschulungen, Fortbildungslehrgänge, Tagungen usw.. Gleiches gilt für Incentive-Maßnahmen, welche viele Firmen Ihren Mitarbeitern anbieten. Das Angebot für Tages- und Abendprogramme der Tourismus-Region "Thüringer Meer" macht die Lage des Hotels selbstredend um so attraktiver.

### Klinik (Schönheits-OP / Kurbehandlungen / Wellness / Physiotherapie)

In die o.a. Nutzungskonzepte könnten Klinikbereiche integriert werden. Gleichfalls ist das Hotelanwesen auch als Ganzes als Heil- und Behandlungseinrichtung geeignet. Das Entwicklungspotential ist hier vielfältig. In Behandlung befindliche Patienten könnten vor Ort übernachten und den Aufenthalt gleichzeitig als Kur oder Urlaub genießen. Eine Nutzung der Ardesia-Therme im nahen Bad Lobenstein und deren Moor-Anwendungen ist denkbar.

# ***Hotel Fürstenhöhe – Hotelanlage in Thüringen***

## **Daten & Fakten**

### **Grundstücke**

|                     |     |                       |
|---------------------|-----|-----------------------|
| - Flächen insgesamt | ca. | 23.000 m <sup>2</sup> |
| - Bebauung          | ca. | 2.000 m <sup>2</sup>  |
| - Grünflächen       | ca. | 19.000 m <sup>2</sup> |

### **Gebäude**

## **Hotelanlage**

### **Hotel Hauptgebäude:**

|                |     |   |
|----------------|-----|---|
| Erdgeschoß:    | ca. | 970 m <sup>2</sup>                            |
| Kellergeschoß: | ca. | 1.150 m <sup>2</sup> (incl. Kegelbahngeschoß) |
| 1. OG:         | ca. | 280 m <sup>2</sup>                            |
| 2. OG:         | ca. | 220 m <sup>2</sup>                            |
| DG:            | ca. | 70 m <sup>2</sup>                             |
| Gesamt:        | ca. | 2.700 m <sup>2</sup>                          |

---

Zimmer / Betten 5 Dreibett, 16 DZ, und 1 EZ = 22 Zimmer / 48 Betten

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Gastronomie - Sitzplätze |              |
| Restaurant               | 68 (max. 90) |
| Café                     | 26           |
| Bauernstube              | 45           |
| Terrasse                 | 50 - 300     |

Küche – Ausstattung = Küppersbusch, ebenerdig zu Restaurant / Café / Bauernstube  
Küche – Kapazität = 500 Essen täglich

Heizung Ölheizung  
Warmwasseraufbereitung Wärmespeicher Ölheizung

### **Bungalow 1 + 2**

|             |   |
|-------------|---|
| Erdgeschoß: | ca. 70 m <sup>2</sup> (je Bungalow)           |
| Freisitz:   | ca. 10 m <sup>2</sup> (zuzüglich je Bungalow) |

Gesamt (beide Bungalows) ca. 140 m<sup>2</sup>

---

Ausstattung: Einbauküche mit allen Elektrogeräten, Geschirr, Besteck etc.  
Bad mit Dusche, WC  
2 Zimmer mit Doppelbett, Schlafsofas, Aufbettung möglich

Heizung Ölheizung vom Hauptgebäude  
Warmwasseraufbereitung 21kW Elektro-Durchlauferhitzer

### **Gästehaus der Hotelanlage**

|                |  |
|----------------|--|
| Erdgeschoß:    | ca. 170 m <sup>2</sup> (7 Zimmer)                            |
| Obergeschoß:   | ca. 140 m <sup>2</sup> (4 Zimmer)                            |
| Kellergeschoß: | ca. 170 m <sup>2</sup> (4 Zimmer, Heizung, Wirtschaftsräume) |

---

Gesamt: ca. 480 m<sup>2</sup>

Zimmer / Betten 10 DZ und 5 EZ = 15 Zimmer / 25 Betten

Heizung Eigenständige Ölheizung  
Warmwasseraufbereitung Wärmespeicher Ölheizung

### **Weitere Gebäude der Anlage**

#### **Wohnhaus (Steinhaus)**

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Erdgeschoß:    | ca. 90 m <sup>2</sup>  |
| Obergeschoß:   | ca. 40 m <sup>2</sup>  |
| Kellergeschoß: | ca. 60 m <sup>2</sup>  |
| Gesamt:        | ca. 190 m <sup>2</sup> |

---

Separate Ölheizung mit Warmwasserboiler

#### **Wohnhaus (Holzhaus)**

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Erdgeschoß:    | ca. 60 m <sup>2</sup>  |
| Obergeschoß:   | ca. 30 m <sup>2</sup>  |
| Kellergeschoß: | ca. 50 m <sup>2</sup>  |
| Gesamt:        | ca. 140 m <sup>2</sup> |

---

Heizung über Hauptgebäude, Warmwasserboiler über Hzg.

**Holzhütte:** ca. 50 m<sup>2</sup>

#### **Parkplätze und Garagen**

Parkplatz oben asphaltiert ca. 150 m<sup>2</sup>  
Parkplatz unten Schotter/Macadam ca. 300 m<sup>2</sup>

#### **Garagentrakt**

mit 60KW Notstromaggregat  
Garagen ca. 140 m<sup>2</sup> (inkl. Nebenräume) = 4 PKW

#### **Schleppdachgebäude:**

Carport-Teil: ca. 140 m<sup>2</sup>  
Garagenteil: ca. 45 m<sup>2</sup> = 1 PKW  
Stellplätze Carport = 8 PKW

---

**Kontakt:**            **E-Mail:** [koechel.reinhard@t-online.de](mailto:koechel.reinhard@t-online.de)            **Webseite:** [hotel.saalburg.de](http://hotel.saalburg.de)

© Reinhard Köchel – Alle Rechte vorbehalten

Alle Angaben ohne Gewähr! Änderungen, Irrtümer und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.