



## Exposé

***Hotel Sonnenalm Todtnauberg***

**[www.hotel-sonnenalm.de/expose](http://www.hotel-sonnenalm.de/expose)**

**ANSPRECHPARTNER:**

Fabian Andreu-Richter

Tel: +49 (0) 7671 1800

Fax: +49 (0) 7671 9212

fabian@hotel-sonnenalm.de

**Hotel Sonnenalm**

Hornweg 21 | 79674 Todtnau-Todtnauberg

[www.hotel-sonnenalm.de](http://www.hotel-sonnenalm.de)

[info@hotel-sonnenalm.de](mailto:info@hotel-sonnenalm.de)



HOTEL SONNENALM  
TODTNAUBERG

*Genießen Sie* JEDEN MOMENT.

# Hotel Sonnenalm

Fabian Andreu-Richter | Hornweg 21 | 79674 Todtnauberg

<https://www.hotel-sonnenalm.de/>



VERKAUFSGEGENSTAND:

Grundstück, Immobilie, Inventar

OBJEKTART:

Vollhotel

SEGMENT:

Ferienhotel

NUTZUNGSART:

Kauf/ Eigennutzung

STANDARD:

3 Sterne (jedoch nicht Klassifiziert)

ZIMMERANZAHL:

13

GESAMTBEHEIZTEFLÄCHE IN M<sup>2</sup>:

950

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN M<sup>2</sup>:

1640

BAUJAHR:

1980

ENERGIETRÄGER:

Öl

KAUFPREIS IN €:

Auf Anfrage

KÄUFERCOURTAGE:

keine Maklercourtage

## OBJEKTBESCHREIBUNG:



Das Hotel Sonnenalm liegt in einem Wander- und Skigebiet im Hochschwarzwald im Kreis Lörrach im Südschwarzwald (nähe Feldberg). Todtnauberg ist ein Teilort von Todtnau und liegt auf bis zu 1380 m.

Das Hotel verfügt über 13 Zimmer mit 25 Betten (1 Studio, 3 Landhaus, 2 Komfort, 4 Standard, 3 Budget) und 10 Schlafsofas für 11 Personen, welche sich auf 4 Etagen verteilen.

Durch die Hanglage haben alle Zimmer Südblick zu den Alpen und mit Ausnahme von einem sind alle Zimmer mit Balkon ausgestattet.

Im Haus befindet sich eine Betreiberwohnung (ca. 70m<sup>2</sup>) mit 3 Zimmern Küche und Bad, sowie eine grosszügige Südterrasse.

Es gibt ein Dachgeschoss, bestehend aus zwei Zimmer und einem Wohnzimmer sowie einer angeschlossenen Küche. Hier gibt es die Möglichkeit weitere Gästezimmer auszubauen.

Der Restaurantbereich verfügt über 44 Sitzplätze und ein Rondell, welches als Aufenthaltsraum genutzt wird. Im Restaurant wird Frühstück und Abendessen serviert.

Das Hotel wurde 1980 eröffnet und 2000 durch das Rondell erweitert.

2014 wurde ein hydraulischer Abgleich durchgeführt und die Heizungsanlage durch ein Blockheizkraftwerk und einen Spitzenlastkessel ersetzt, sowie ein neuer Warmwasserspeicher eingesetzt.

2015 wurde die Filteranlage im Schwimmbad erneuert und eine Mess- und Regelanlage installiert. In der Küche wurde ein neues Kühlhaus eingebaut.

2016 wurden zwei Zimmer renoviert und mit Bad komplett modernisiert.

Die Glattwäsche ist Outgesourct und die Frotteewäsche wird im Haus gewaschen. Es werden 4 Festangestellte und 3 Aushilfen beschäftigt.

EINZELZIMMER: 1, mit französischem Bett zur Doppelnutzung

DOPPELZIMMER: 12, 10 mit Schlafsofa

BETTEN: 25

ETAGENZAHL: 4

AUSSTATTUNGSMERKMALE: Sauna, Dampfbad, Schwimmbad

QUALITÄT DER AUSSTATTUNG: Gehoben

HEIZUNGSART: Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW) mit Spitzenlast Kessel

KELLER: Ja

PERSONENAUFZUG: Nein

## AUSSTATTUNG:



Im Restaurant wird das Frühstück als Buffet angeboten. Am Abend gibt es ein Salat- und Vorspeisenbuffet sowie ein 4 Gang Abendmenü.

Das Restaurant wird überwiegend von den Hausgästen aufgesucht, es besteht momentan auch eine Konzession für Gäste außer Haus.

Am Nachmittag steht für die Gäste die neue Kaffeemaschine zur Selbstbedienung bereit.

Der Wellnessbereich verfügt über ein 5x9m Schwimmbecken mit Massagedüsen, einen Liegebereich und einem separaten Saunabereich mit Sauna, Dampfbad und Erlebnisdusche.

Im Zwischenbereich stehen verschiedene Kardiogeräte.

Die Zimmer sind alle mit Vollholzmöbeln, Teppichboden, Flach-TV, Telefon, Rauchmelder, Minibar und Sitzecke ausgestattet und verfügen über Dusche und WC. Alle Zimmer (außer #11) haben einen Sonnenbalkon mit Blick nach Süden zu den Alpen.

GASTTERRASSE:	Ja
SITZPLÄTZE INNEN:	44
SITZPLÄTZE AUßEN:	16
ANZAHL DER PARKFLÄCHEN:	14

## Umsatz 2016

UMSATZ GESAMT:	€ 403.000
UMSATZ LOGIS:	€ 244.600
UMSATZ F&B:	€ 133.400
UMSATZ SONSTIGE:	€ 25.000

ZUSATZANGABEN:



Das Hotel Sonnenalm wurde 2016 mit dem EMAS Zertifikat der EU ausgezeichnet. Hier finden Sie die [Umwelterklärung](#).

Auch ist es nach den Angaben der HTG ein Nachhaltiges Reiseziel.

Auf eine Klassifizierung durch die Dehoga-Sterne wurde bewusst verzichtet.

Das Hotel ist auf verschiedenen Portalen (Buchungs-, wie Bewertungsportalen z.B. booking.com, Customer Alliance, Holidaycheck, ...) mit einem Kundenzufriedenheitsindex von 90% ausgezeichnet.

Es gibt viele internationale Gäste aus aller Welt, vor allem aus Frankreich.

Zugang zum W-Lan im gesamten Haus wird kostenfrei angeboten.

Jeder Gast erhält die Hochschwarzwald Karte mit bis zu über 70 Attraktionen, die pro Nacht einen Tag kostenfrei genutzt werden können (ab 2 Nächten).

Weitere Informationen unter [www.hochschwarzwaldcard.de](http://www.hochschwarzwaldcard.de).

Mit der Hochschwarzwald Karte erhält jeder Gast auch die Möglichkeit, alle öffentlichen Verkehrsmittel im Schwarzwald kostenfrei zu nutzen (KONUS).

Es wird von einer Familie mit zwei Kinder geführt. Es ist hier möglich, Beruf und Familie zu vereinen.

Der Betrieb wird zweimal im Jahr für insgesamt ca. 8 Wochen geschlossen.

## Der Verkauf findet ausschließlich auf Grund von privaten persönlicher Gründen statt.

Laut § 16 EnEV liegt der Energieausweis beim Eigentümer vor.



**LAGEBESCHREIBUNG:** Das Hotel Sonnenalm Todtnauberg liegt auf 1060m im Ski- und Wandergebiet Bergwelt Todtnau im Südschwarzwald in der Nähe des Feldbergs. Und gehört somit zur Hochschwarzwald Tourismus GmbH (HTG).

Todtnauberg gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten.

Das Hotel wird geführt von einer Familie mit zwei Kindern. Hier konnte man Beruf und Familie unter einen Hut bringen und die Freude Gastgeber zu sein, leben.

In Todtnauberg gibt es 5 Skilifte, einen Rodelhang mit Förderband, einen Mini Markt, den Bergladen, das wahrscheinlich höchst gelegene Freibad Deutschlands und eine Auswahl an Restaurants und Cafés.

Verschiedene Vereine, z.B. eine Trachtengruppe, Musik-, Schwimmbadvereine und ganz wichtig der Verein Liebenswertes, beleben das Dorf. Nähere Informationen: [www.todtnauberg.de](http://www.todtnauberg.de).

Das Hotel ist über die ca. 5 km entfernte Bundesstraße 317 zu erreichen. Diese führt direkt nach Lörrach, Titisee-Neustadt, Basel, Feldberg.

Über die Schauinslandstraße L126 gelangt man ins Schauinsland, Kirchzarten, Freiburg und Münstertal.

Bei Freiburg schließt die Autobahn 5 Richtung Basel, Lörrach oder Baden-Baden, Karlsruhe an.

Stündlich fährt ein Bus nach Todtnau/ Feldberg/ Lörrach bzw. Kirchzarten/ Freiburg.

Entfernungen mit dem PKW:

Französische / Schweizer Grenze ca. 60min

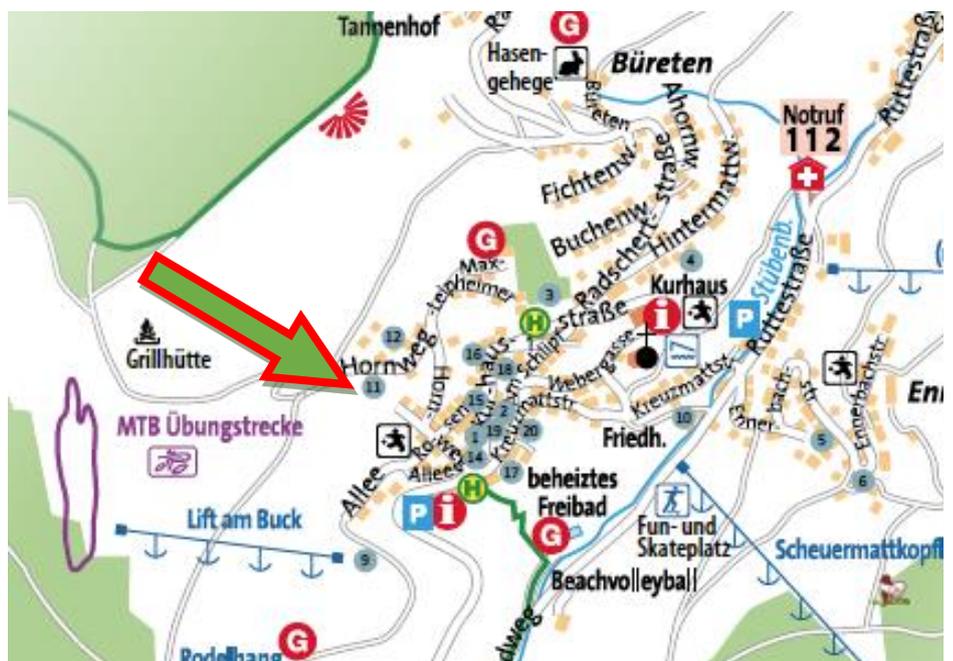
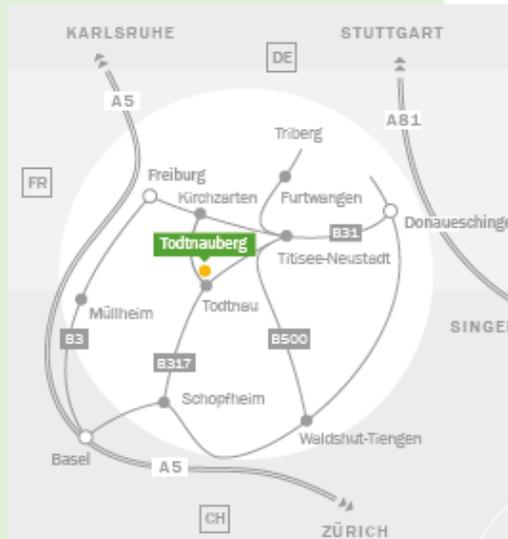
Strasbourg ca. 90 min

Freiburg ca. 40 min

Basel ca. 50 min

Mulhouse ca. 90 min

Euro-Airport Basel/Mulhouse/Freiburg ca. 60 min



BILDERGALERIE:



Hoteleingang



Eingangsbereich



Außenansicht Zimmer mit Balkon



Abend Buffet (auch für Frühstück)



Restaurant für Frühstück und Abendservice



Rondell



Studio Zimmer



Landhaus Zimmer



Komfort Zimmer



Standard Zimmer



Budget Zimmer



Schwimmbad



Saunabereich



Bäder im Zimmer

VORGEHENSWEISE:

Offensichtliche Besichtigungen aufgrund dieses Angebotes sind ohne Abstimmung mit Inhaber zur Wahrung der Vertraulichkeit untersagt. Jegliche Korrespondenz und sämtliche Gespräche sind ausschließlich mit dem Inhaber zu führen.

Wir möchten keinen Kontakt mit Makler oder fadenscheinigen Zwischenhändlern.

Verkauf nur nach Besichtigung. BWA Zahlen nach erstem Treffen.

**Der Verkauf erfolgt aus privaten persönlichen Gründen. Es handelt sich nicht um einen Notverkauf oder auf Grund wirtschaftlicher Schwierigkeiten.**

Keine Scheingeschäfte.

VERTRAULICHKEIT:

Diese und alle zukünftigen Informationen sind streng vertraulich zu behandeln und nur für den Empfänger dieses Angebotes bestimmt.

*Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage dient allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.*

EIGENTÜMER:

Fabian Andreu-Richter  
Hornweg 21  
79674 Todtnau-Todtnauberg  
Tel. +49 (0) 7671 – 1800  
Fax +49 (0) 7671 – 9212  
[info@hotel-sonnenalm.de](mailto:info@hotel-sonnenalm.de)  
[www.hotel-sonnenalm.de](http://www.hotel-sonnenalm.de)

Platz für Notizen



A series of horizontal lines spanning the width of the page, intended for taking notes.

