

# Exposé

## Hotel in Eibenstock

### 10xJKM: Kleines feines 2-3\* - Hotel



Objekt-Nr. OM-199462

#### Hotel

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Ludolf Von Usslar  
Telefon: +44 7379 289070

Schönheider Str. 9  
08309 Eibenstock  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1850
Etagen	3
Zimmer	21,00
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert

Badezimmer	21
Gesamtfläche	1.000,00 m²
Neben-/Lagerfläche	120,00 m²
Gastronomiefläche	280,00 m²
Restaurantplätze	120
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das um 1580 als Rathaus gebaute Objekt ist bei den Stadtbränden um 1800 bis auf die Grundmauern abgebrannt und wurde um 1850 wieder als Rathaus aufgebaut. Seit 1907 diente es als Hotel und Ratskeller, welches bis 1990 durch die HO betrieben wurde und danach durch einen privaten Investor (1994 und fortlaufend) saniert wurde und seit her als ein Hotel und Restaurant mit gutem Ruf betrieben wird.

Im EG befindet sich die Ratsstube, 2 Gasträume mit Bar sowie Neben- und Betriebsräume (Küche etc.). In den 2 Obergeschossen befinden sich 21 Hotelzimmer, die teilweise auch zusammengelegt als Apartments/ Wohnungen vermietbar sind; entsprechende Zwischentüren und Küchenanschlüsse bestehen bauseits. Auch Elektro und Ausstattung mit Anschlüssen in jedem Zimmer für Internet-Accesspoints

sind verlegt, großteils wurden auch die Bodenbeläge in den letzten 4 Jahren erneuert.

Es gibt einen gewissen Instandhaltungsrückstau (Rückwärtiges Dach, Fassade, ca € 80.000)

Das Hotel ist langfristig verpachtet und genießt einen sehr guten Ruf für ausgezeichnete indische Küche und günstige Übernachtungen.

Bei Google wird das Haus mit 4,1/5 bewertet.

## Ausstattung

Im Hotel Ratskeller Eibenstock erwarten Sie individuell eingerichtete Zimmer mit einem eigenem Bad. Einige Zimmer können auch zusammen als abgeschlossene Apartments angeboten werden. Jedes Zimmer hat SAT-TV, Leitungen für Internet.

Die Zimmer sind einfach ausgestattet und nach Meinung einiger Gäste in die Jahre gekommen.

Es mag mittelfristig sinnvoll sein, die Zimmer zu aktualisieren und wieder auf 3 \* Level aufzuwerten, wofür eine Kostenschätzung in Höhe von rd. € 100.000 vorliegt; allerdings entspricht eine solche Aufwertung nicht dem Geschäftsmodell des Pächters.

In der Vergangenheit wurde das Hotel mit seiner vorzüglich bürgerlich deutschen Gastronomie sehr gut bewertet: Z.B. bei holidaycheck.de: Hotel 5,6/6 Zimmer 4,9/6 Service 5,9/6 Lage 5,8/6 und Gastronomie 6,0/6 Sport & Unterh. 5,3/6

Nach einer gewissen Durststrecke hat der neue Pächter sich einen guten Ruf aufgebaut: 4,1/5 Google

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Hotel ist derzeit verpachtet; das Restaurant hat sehr gute Bewertungen, das Hotel selbst eher durchwachsene Benotungen, allerdings ist seit etwa Mai ein klarer Aufwärtstrend erkennbar, der neuem Personal zu verdanken ist.

Das Objekt wird nur zum Kauf angeboten, weil die Besitzgesellschaft beendet wurde und die Gesellschafter im Ausland leben.

## Lage

Erzgebirgsstadt Eibenstock zwischen Talsperre und Auersberg bildet das 5.000 Einwohnerstädtchen ein touristisches Zentrum im Westerzgebirge. Bereits im Mittelalter hatte die alte Bergstadt das Stadtrecht und somit auch eine zentrale Funktion im Auersberggebiet erworben.

Dank der ausgezeichneten Lage im Zentrum von Eibenstock ist dieses Hotel zu Fuß nur 10 Minuten entfernt von: Stickereimuseum Eibenstock, Minigolfhalle Eibenstock, Adlerfelsenbahn mit künstlich beschneiter Ski- und Rodelpiste und Wurzelrudis Erlebniswelt mit Sommerrodelbahn, Irrgarten etc. (<https://winter.wurzelrudis-erlebniswelt.de/>) und der Kunsthof ([www.kunsthof-eibenstock.de](http://www.kunsthof-eibenstock.de)).

Die durchschnittliche Auslastung in Eibenstock liegt in "Normal"-Zeiten bei ca. 80 %.

Das Badegärten-Spa mit seinen einzigartigen Saunalandschaften aus aller Welt ([www.badegaerten.de](http://www.badegaerten.de)) und eine der modernsten Reitanlagen Deutschlands ([www.sporthotel-reitanlage-eibenstock.de](http://www.sporthotel-reitanlage-eibenstock.de)) sind ca. 1,5 km entfernt, die Talsperre Eibenstock und die Kammloipe ([www.kammloipe.de](http://www.kammloipe.de)) ca. 3 km.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ratskeller imposant



Hotel Ratskeller



# Exposé - Galerie



Gastraum 2



Küche



# Exposé - Galerie



Terrasse





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

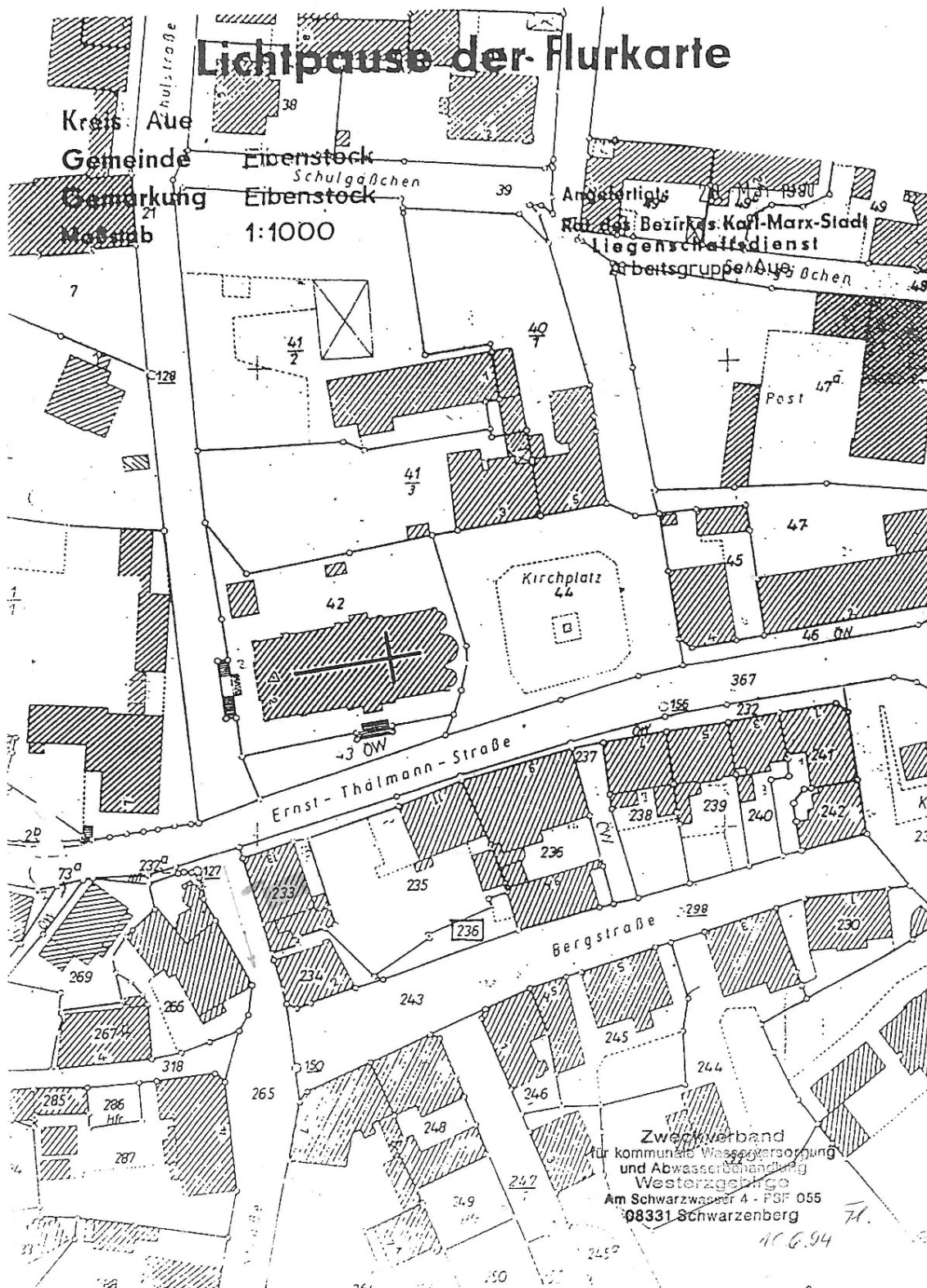




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Aufmaß - Gebäudedokumentation  
25.08.2025  
Schönheiderstr 9, 08309 Eibenstock

Gebäudedokumentation

Schönheiderstr 9  
08309 Eibenstock

M 1:100 e3  
25.08.2025



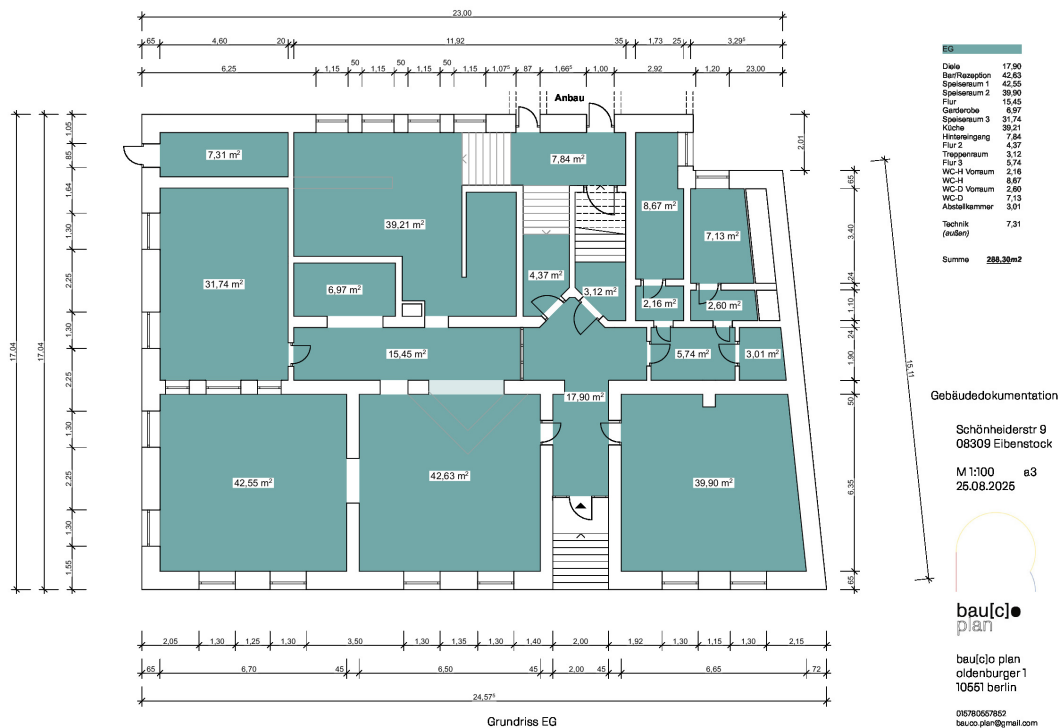
**bau[c]o**  
plan

bau[c]o plan  
oldenburger 1  
10551 berlin

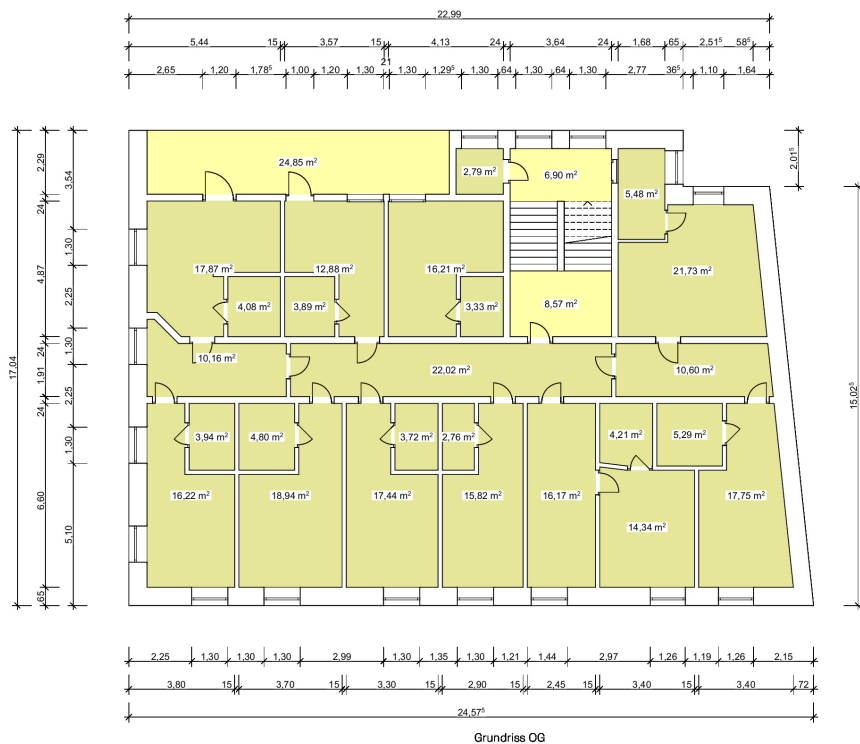
015780657852  
bauco.plan@gmail.com



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



## Wohnung 3

Trappenum	6.90
Abstell-Kammer	2.79
Diele	8.57
Flur 1	22.02
Flur 2	10.60
Zimmer 1	21.73
Bad 1	5.48
Zimmer 2	17.75
Bad 2	5.29
Zimmer 3.1	18.17
Zimmer 3.2	14.34
Bad 3	4.21
Zimmer 4	15.82
Bad 4	2.76
Zimmer 5	17.44
Bad 5	3.72
Zimmer 6	18.94
Bad 6	4.80
Flur 3	10.16
Zimmer 7	16.22
Bad 7	3.94
Zimmer 8	17.87
Bad 8	4.08
Zimmer 9	12.88
Bad 9	3.89
Zimmer 10	18.21
Bad 10	3.33
Loggia	(24.85)

Summe 287.91 m²

Gebäudedokumentation

Schönheiderstr. 9  
08309 Eisenstock

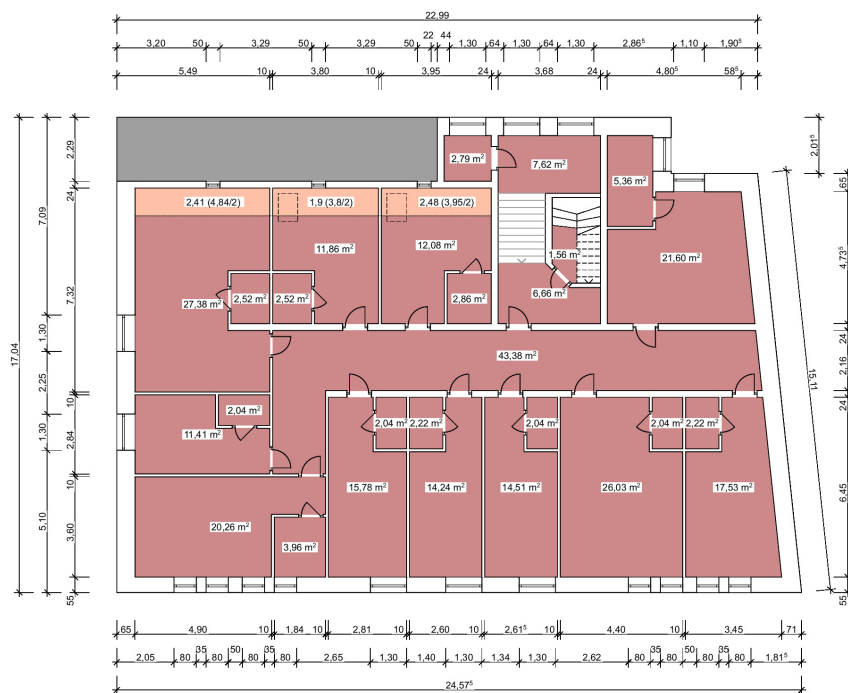
M 1:100 e3  
25.08.2025



bau(c)o pian  
oldenburger 1  
10651 berlin

015780657852  
bau.c.o.pian@gmail.com

# Exposé - Grundrisse



Grundriss II OG

## OG 2

Treppenturm	7.62
Abstell-Kammer	2.79
Diele	6.66
Dachaufgang	1.56

## Flur

Zimmer 1	48.38
Bad 1	21.80
Zimmer 2	5.36
Bad 2	17.75
Zimmer 3.1	5.29
Zimmer 3.2	16.17
Bad 3	14.34
Zimmer 4	4.21
Bad 4	15.82
Zimmer 5	2.78
Bad 5	17.44
Zimmer 6	3.72
Bad 6	16.94
Zimmer 7	4.80
Bad 7	16.22
Zimmer 8	3.94
Bad 8	17.87
Zimmer 9	4.08
Bad 9	12.86
Zimmer 10	3.89
Bad 10	16.21
Summe	287.91 m²

## Gebäudedokumentation

Schönheiderstr. 9  
08309 Eibenstock

M 1:100 a3  
25.08.2025

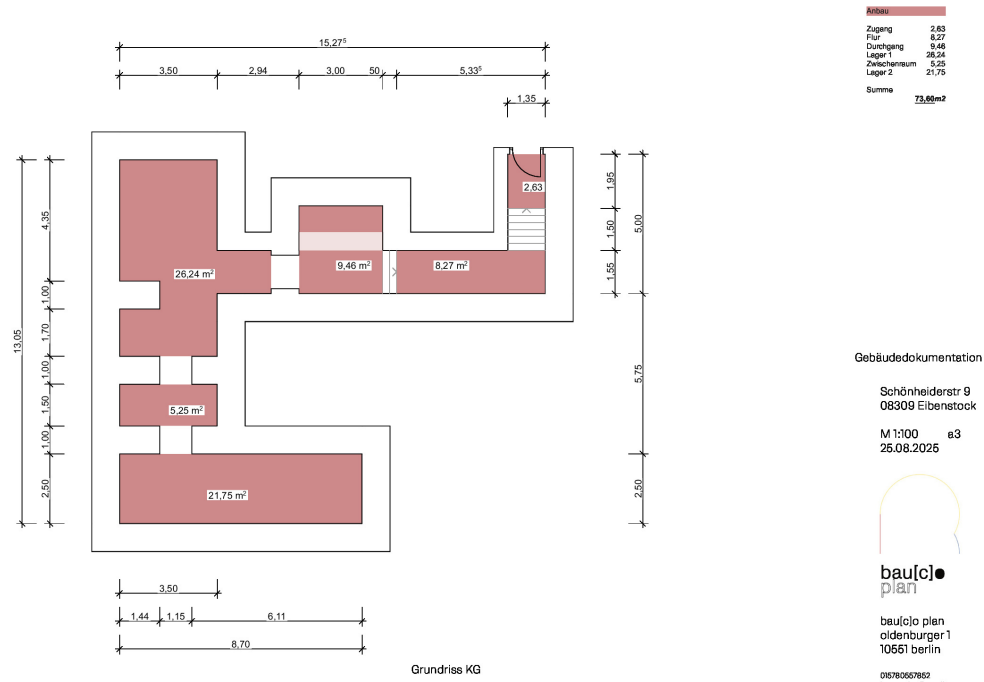


bau[c]o pian  
oldenburger 1  
10651 berlin

015780567852  
bauco.pian@gmail.com



# Exposé - Grundrisse



Gebäudedokumentation

Schönheiderstr. 9  
08309 Eibenstock

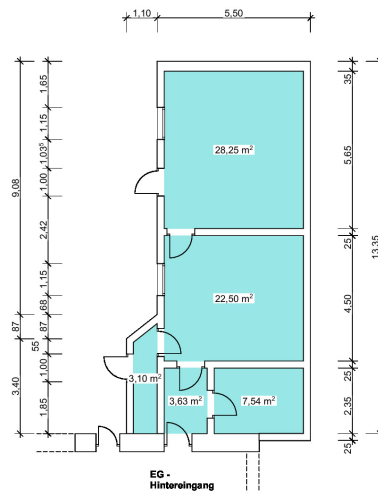
M 1:100 e3  
25.08.2025



bau[c]o pian  
oldenburger 1  
10651 berlin

015780657802  
bau.c.o.pian@gmail.com

# Exposé - Grundrisse

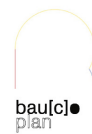


Anbau	
Holzraum	28.25
Lager	22.50
WC	7.54
Vorraum	3.63
Wandfang	3.10
Summe	65.02 m²

Gebäudedokumentation

Schönheiderstr. 9  
08309 Eibenstock

M 1:100 a3  
25.08.2025

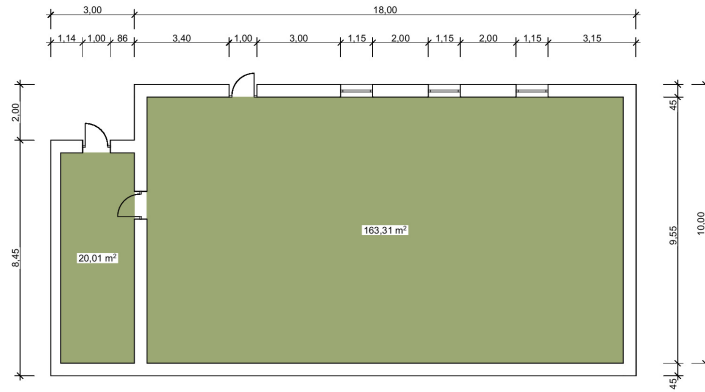


bau(c)o plan  
oldenburger 1  
10651 berlin

015780657802  
bau.c.o.plan@gmail.com

Grundriss Anbau

# Exposé - Grundrisse



Anbau	
Vorraum	20,21
Hauptraum	163,31
Summe	183,52 m²

## Gebäudedokumentation

Schönheiderstr. 9  
08309 Eibenstock  
M 1:100 e3  
25.08.2025



bau(c)o plan  
oldenburger 1  
10651 berlin  
015780657862  
bau.c.o.plan@gmail.com

Voreibzug - Schätzwerte ohne Aufmaß

Grundriss Souparterre