

# Exposé

## Gewerbe in Grainau

### Hotel in bester Lage im Zentrum von Grainau



Objekt-Nr. OM-408632

#### Gewerbe

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Katharina Scheffer

82491 Grainau  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche

2.340,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei Grundstücke in der Alpspitzstr. in Grainau. Die Grundstücke sind mit einem derzeit aktiv betriebenen Hotel sowie einem Nebengebäude (Villa) bebaut. Beide Häuser werden aktuell touristisch genutzt und erzielen eine gute, stabile Einnahmesituation, was das Objekt besonders attraktiv für Investoren macht.

Trotz laufender Nutzung besteht erhebliches Entwicklungspotenzial: Die Liegenschaft eignet sich aufgrund ihrer Größe, Lage und Struktur hervorragend für Ausbau, Erweiterung oder komplette Neuplanung. Für eine langfristige Weiterführung wären Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen empfehlenswert.

Bei der Wertermittlung wurden ausschließlich die Grundstücke berücksichtigt; die bestehenden Gebäude wurden nicht bewertet. Ein Denkmalschutz auf Häuser oder Fassaden besteht nicht. Der Verkauf erfolgt teilmöbliert. 22 Zimmer und 17 Parkplätze + 1 Garage.

Der aktuell geltende Bebauungsplan liegt vor. Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, was zusätzliche Möglichkeiten für Umgestaltung, Erweiterung oder alternative Nutzungskonzepte bietet.

## Lage

Top-Lage mit 360 Grad Bergblick.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





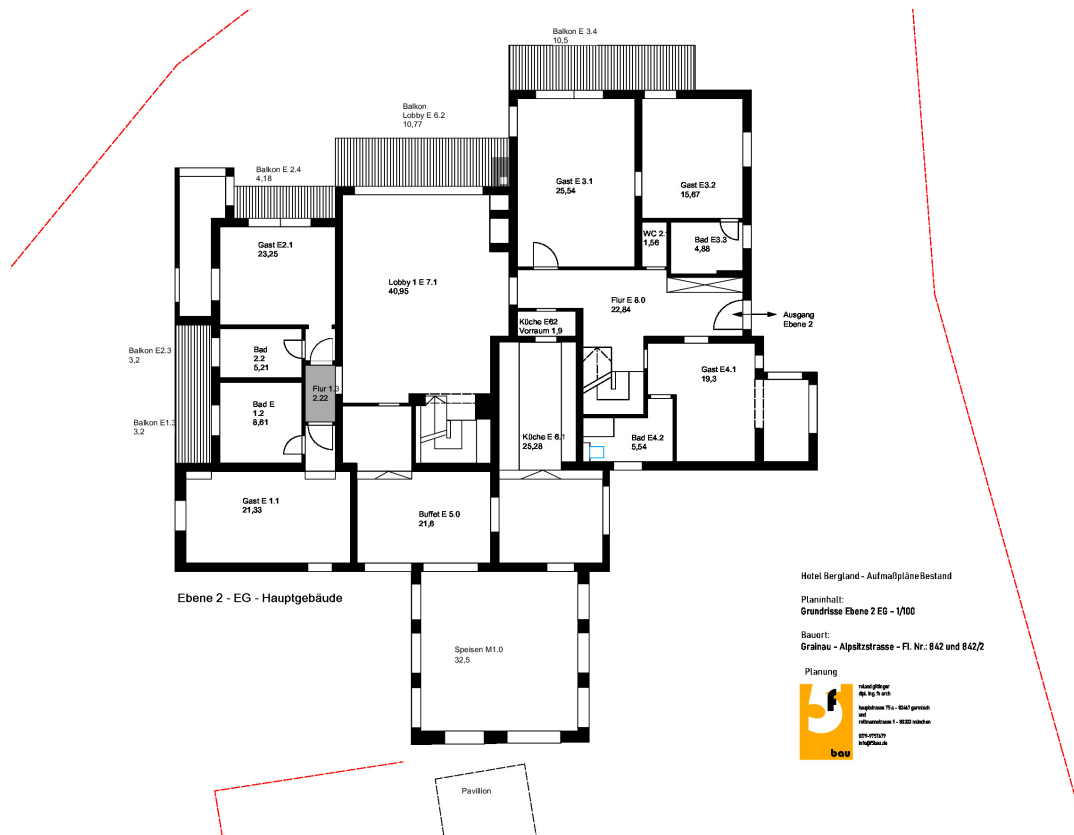
The image displays two architectural floor plans. The top plan, labeled 'Ebene 2: EG - Hauptgebäude', shows a complex layout with various rooms including 'Raum 2.1', 'Raum 2.2', 'Raum 2.3', 'Raum 2.4', 'Raum 2.5', 'Raum 2.6', 'Raum 2.7', 'Raum 2.8', 'Raum 2.9', 'Raum 2.10', 'Raum 2.11', 'Raum 2.12', 'Raum 2.13', 'Raum 2.14', 'Raum 2.15', 'Raum 2.16', 'Raum 2.17', 'Raum 2.18', 'Raum 2.19', 'Raum 2.20', 'Raum 2.21', 'Raum 2.22', 'Raum 2.23', 'Raum 2.24', 'Raum 2.25', 'Raum 2.26', 'Raum 2.27', 'Raum 2.28', 'Raum 2.29', 'Raum 2.30', 'Raum 2.31', 'Raum 2.32', 'Raum 2.33', 'Raum 2.34', 'Raum 2.35', 'Raum 2.36', 'Raum 2.37', 'Raum 2.38', 'Raum 2.39', 'Raum 2.40', 'Raum 2.41', 'Raum 2.42', 'Raum 2.43', 'Raum 2.44', 'Raum 2.45', 'Raum 2.46', 'Raum 2.47', 'Raum 2.48', 'Raum 2.49', 'Raum 2.50', 'Raum 2.51', 'Raum 2.52', 'Raum 2.53', 'Raum 2.54', 'Raum 2.55', 'Raum 2.56', 'Raum 2.57', 'Raum 2.58', 'Raum 2.59', 'Raum 2.60', 'Raum 2.61', 'Raum 2.62', 'Raum 2.63', 'Raum 2.64', 'Raum 2.65', 'Raum 2.66', 'Raum 2.67', 'Raum 2.68', 'Raum 2.69', 'Raum 2.70', 'Raum 2.71', 'Raum 2.72', 'Raum 2.73', 'Raum 2.74', 'Raum 2.75', 'Raum 2.76', 'Raum 2.77', 'Raum 2.78', 'Raum 2.79', 'Raum 2.80', 'Raum 2.81', 'Raum 2.82', 'Raum 2.83', 'Raum 2.84', 'Raum 2.85', 'Raum 2.86', 'Raum 2.87', 'Raum 2.88', 'Raum 2.89', 'Raum 2.90', 'Raum 2.91', 'Raum 2.92', 'Raum 2.93', 'Raum 2.94', 'Raum 2.95', 'Raum 2.96', 'Raum 2.97', 'Raum 2.98', 'Raum 2.99', 'Raum 2.100'. The bottom plan, labeled 'Ebene 2: EG - "Villa"', shows a smaller, more compact layout with rooms including 'Raum 2.1', 'Raum 2.2', 'Raum 2.3', 'Raum 2.4', 'Raum 2.5', 'Raum 2.6', 'Raum 2.7', 'Raum 2.8', 'Raum 2.9', 'Raum 2.10', 'Raum 2.11', 'Raum 2.12', 'Raum 2.13', 'Raum 2.14', 'Raum 2.15', 'Raum 2.16', 'Raum 2.17', 'Raum 2.18', 'Raum 2.19', 'Raum 2.20', 'Raum 2.21', 'Raum 2.22', 'Raum 2.23', 'Raum 2.24', 'Raum 2.25', 'Raum 2.26', 'Raum 2.27', 'Raum 2.28', 'Raum 2.29', 'Raum 2.30', 'Raum 2.31', 'Raum 2.32', 'Raum 2.33', 'Raum 2.34', 'Raum 2.35', 'Raum 2.36', 'Raum 2.37', 'Raum 2.38', 'Raum 2.39', 'Raum 2.40', 'Raum 2.41', 'Raum 2.42', 'Raum 2.43', 'Raum 2.44', 'Raum 2.45', 'Raum 2.46', 'Raum 2.47', 'Raum 2.48', 'Raum 2.49', 'Raum 2.50', 'Raum 2.51', 'Raum 2.52', 'Raum 2.53', 'Raum 2.54', 'Raum 2.55', 'Raum 2.56', 'Raum 2.57', 'Raum 2.58', 'Raum 2.59', 'Raum 2.60', 'Raum 2.61', 'Raum 2.62', 'Raum 2.63', 'Raum 2.64', 'Raum 2.65', 'Raum 2.66', 'Raum 2.67', 'Raum 2.68', 'Raum 2.69', 'Raum 2.70', 'Raum 2.71', 'Raum 2.72', 'Raum 2.73', 'Raum 2.74', 'Raum 2.75', 'Raum 2.76', 'Raum 2.77', 'Raum 2.78', 'Raum 2.79', 'Raum 2.80', 'Raum 2.81', 'Raum 2.82', 'Raum 2.83', 'Raum 2.84', 'Raum 2.85', 'Raum 2.86', 'Raum 2.87', 'Raum 2.88', 'Raum 2.89', 'Raum 2.90', 'Raum 2.91', 'Raum 2.92', 'Raum 2.93', 'Raum 2.94', 'Raum 2.95', 'Raum 2.96', 'Raum 2.97', 'Raum 2.98', 'Raum 2.99', 'Raum 2.100'. Both plans include a legend and a scale bar.





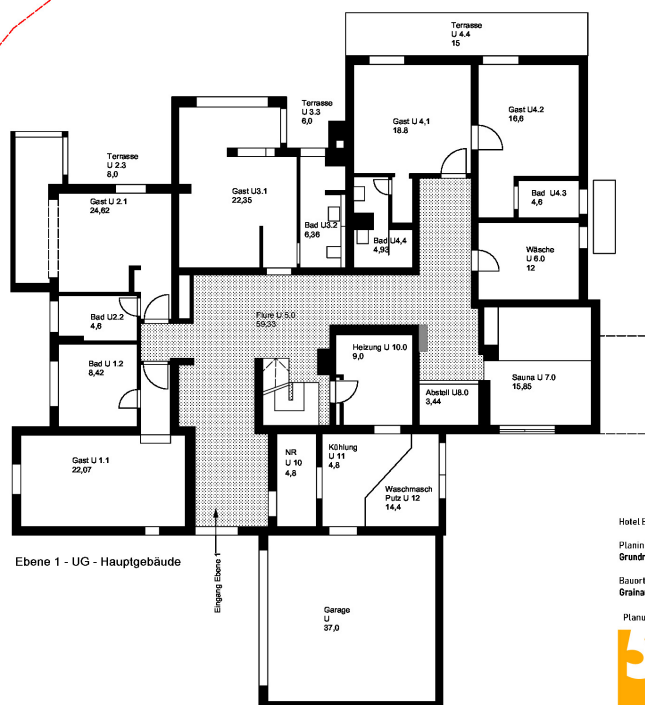


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



Ebene 1 - UG - Hauptgebäude

Eingang Ebene 1

Hotel Bergland - Aufmaßplänebestand

Planinhalt:  
Grundrisse Ebene 1 UG - 1/100

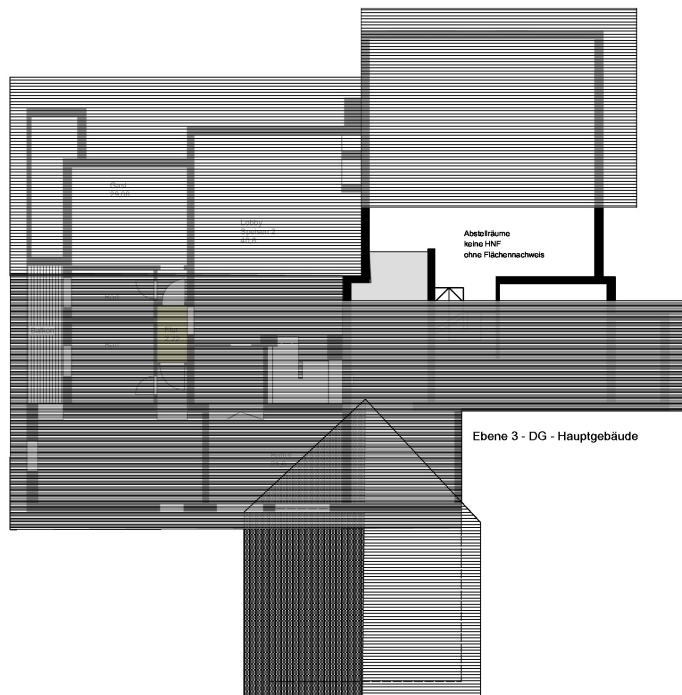
Bauort:  
Grainau - Alpeitzstrasse - Fl. Nr.: 842 und 842/2

Planung





# Exposé - Grundrisse



Hotel Bergland - Aufmaßplänebestand

Planinhalt:  
Grundrisse Ebene 3 DG - 1/100  
nur Hauptgebäude

Bauort:  
Gralmau - Alpeitzfrasse - Fl. Nr. 842 und 842/2  
Planung



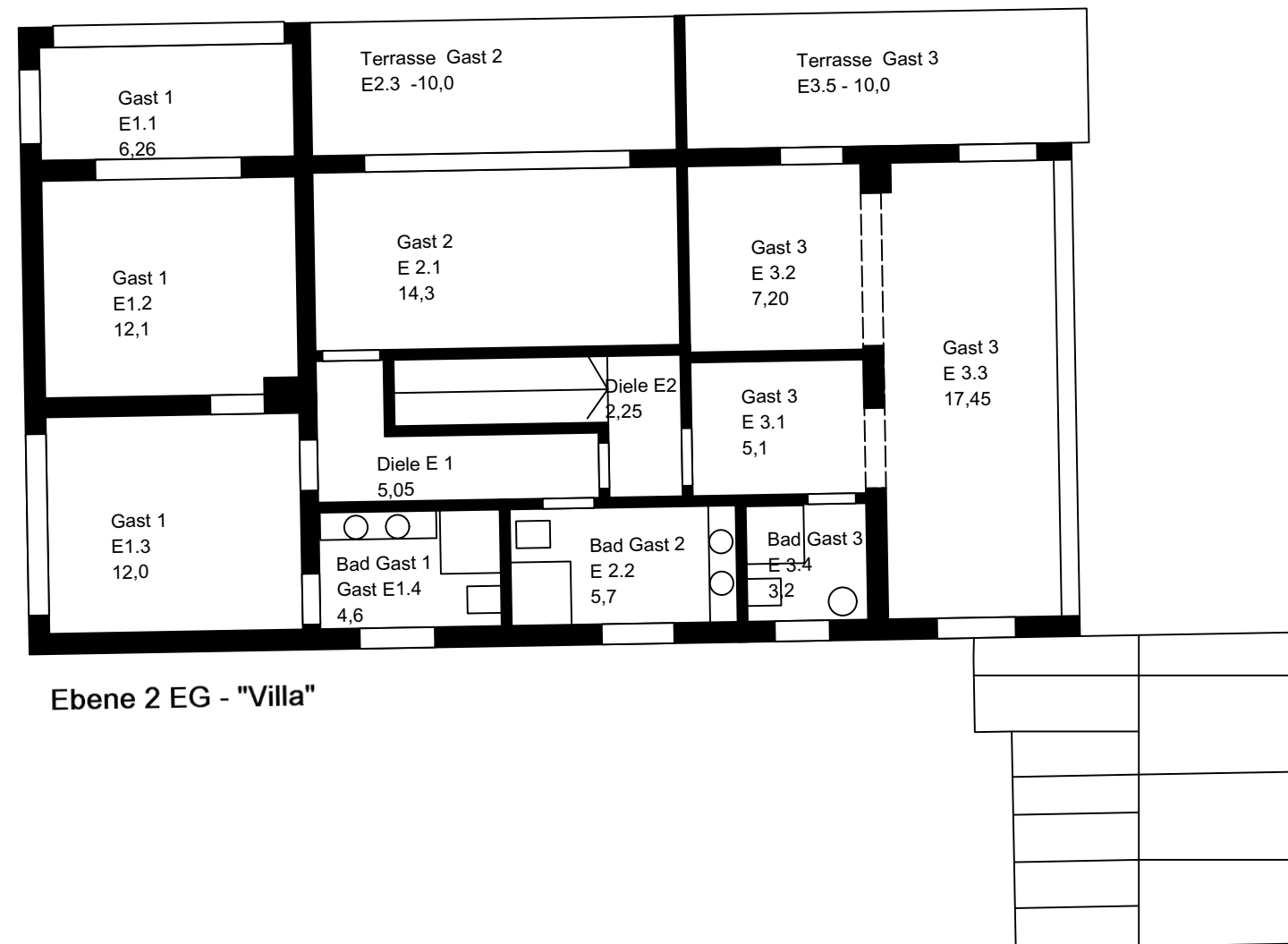
baubüro  
für die Region  
Alpeitzfrasse 1 - 8422 Gralmau  
0376 97027  
info@bauwerkstatt.de



# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.





Ebene 2 EG - "Villa"

## Hotel Bergland - Aufmaßpläne Bestand

Planinhalt:  
Grundrisse Ebene 2 EG - 1/100

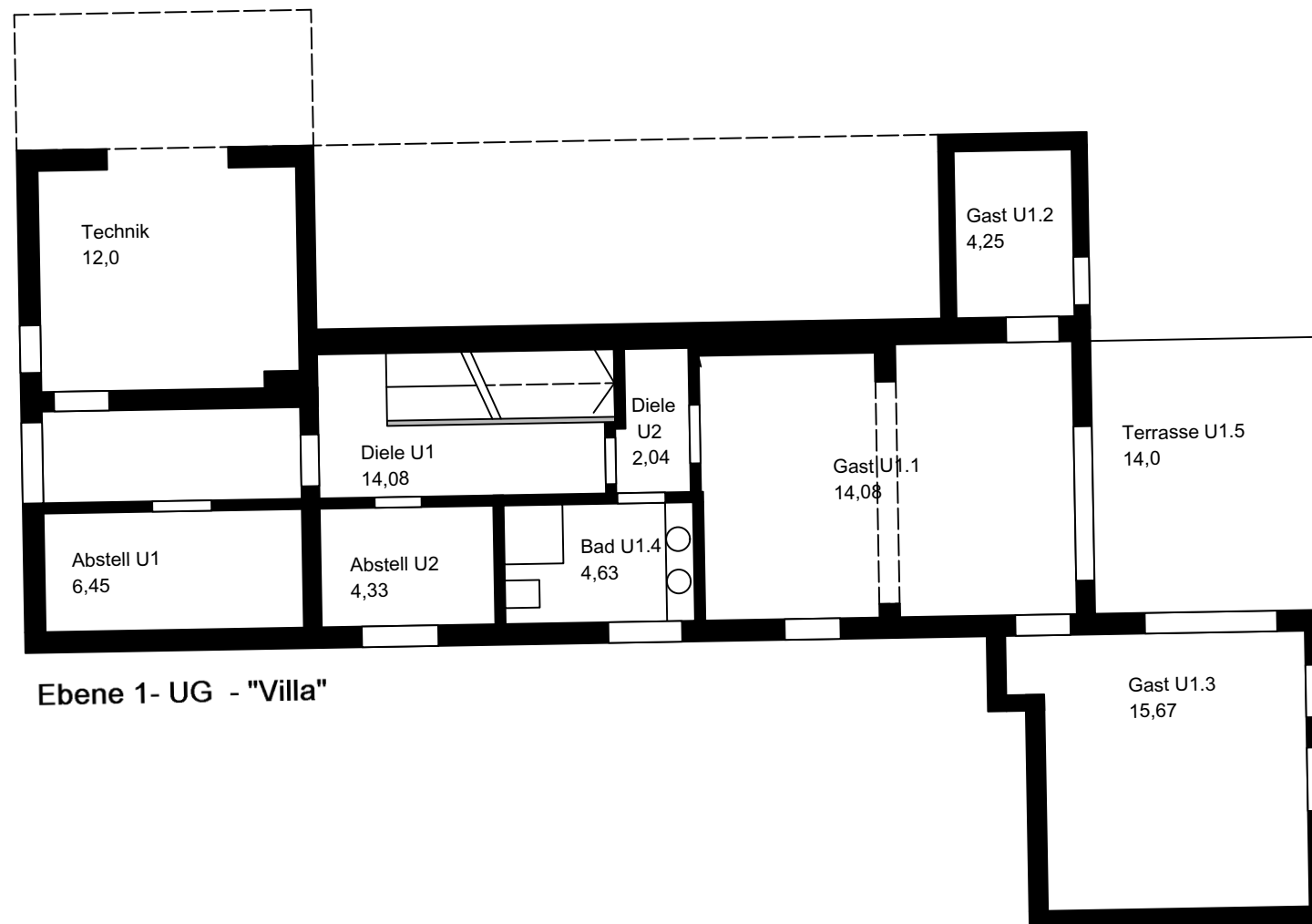
Bauort:  
Grainau - Alpsitzstrasse - Fl. Nr.: 842 und 842/2

## Planung



roland gittinger  
dipl. ing. fh arch  
hauptstrasse 75 a - 82467 garmisch  
und  
rothmannstrasse 9 - 80333 münchen  
0179-9757679  
info@f5bau.de





Ebene 1- UG - "Villa"

## Hotel Bergland - Aufmaßpläne Bestand

Planinhalt:  
Grundrisse Ebene 1 UG - 1/100

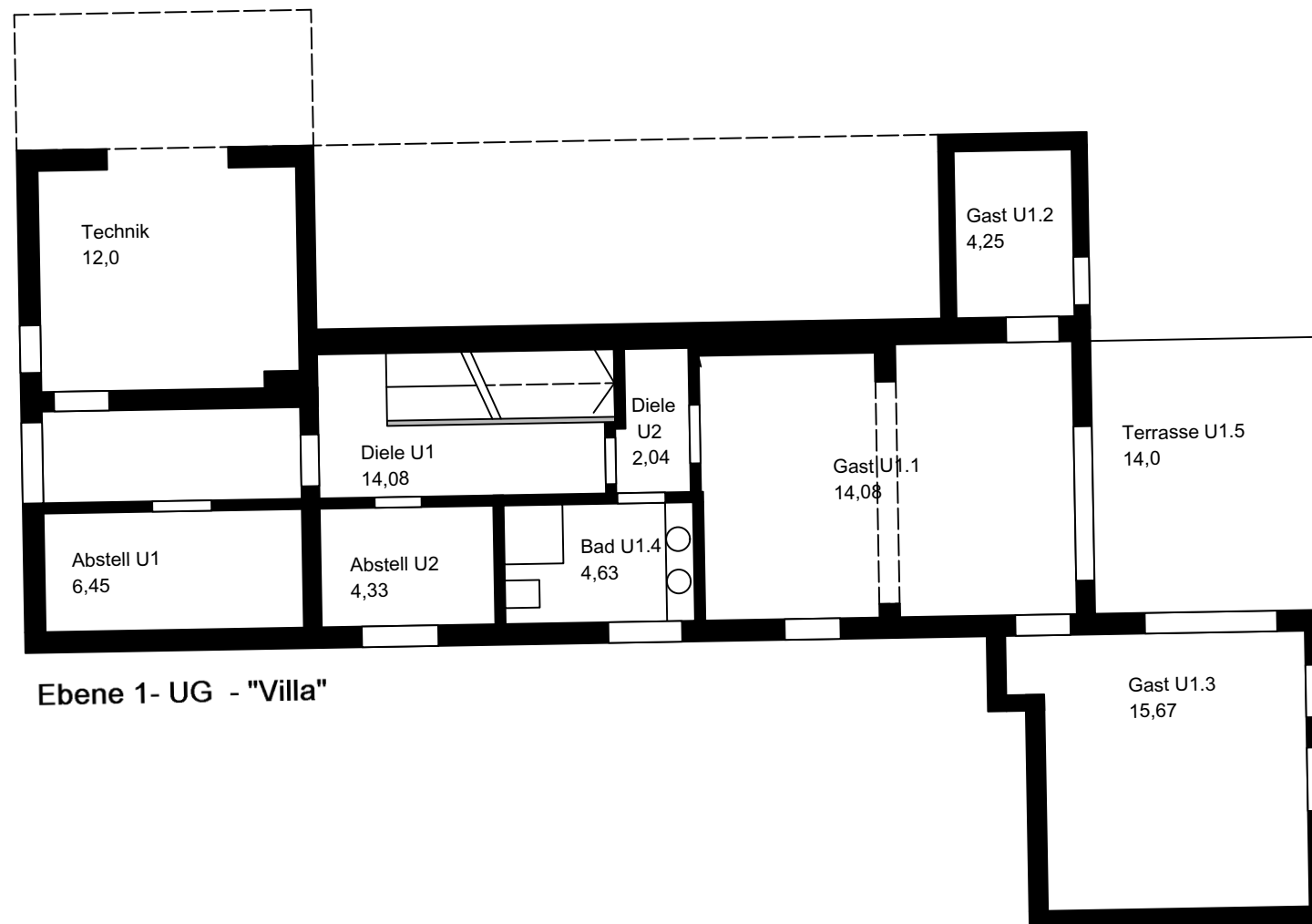
Bauort:  
Grainau - Alpsitzstrasse - Fl. Nr.: 842 und 842/2

## Planung



roland gittinger  
dipl. ing. fh arch  
hauptstrasse 75 a - 82467 garmisch  
und  
rothmannstrasse 9 - 80333 münchen  
0179-9757679  
info@f5bau.de





Ebene 1- UG - "Villa"

## Hotel Bergland - Aufmaßpläne Bestand

Planinhalt:  
Grundrisse Ebene 1 UG - 1/100

Bauort:  
Grainau - Alpsitzstrasse - Fl. Nr.: 842 und 842/2

## Planung



roland gittinger  
dipl. ing. fh arch  
hauptstrasse 75 a - 82467 garmisch  
und  
rothmannstrasse 9 - 80333 münchen  
0179-9757679  
info@f5bau.de



## Flächenaufstellung Hotel Bergland

### Gebäudeteil 1 - Hauptgebäude

Raum Bezeichnung	Haupt Nutzfläche	Neben Nutzfläche	Technikräume
<b>UG - Ebene 1</b>			
Gast U1.1	22,7		
Bad U1.2	8,42		
Gast U 2.1	24,62		
Bad U 2.2	4,6		
Terrasse U2.3	4		
Gast U3.1	22,35		
Bad U 3.2	6,36		
Terrasse U3.3	3		
Gast U4.1	18,8		
Gast U4.2	16,6		
Bad U 3.3	4,6		
Bad U 3.4	4,93		
Terrasse U3.5	7,5		
Flure U 5.0	59,33		
Wäsche U 6.0	12	12	
Saune U 7.0	15,85		
Abstell U 8.0	3,44	3,4	
Heizung U 10.	9		9
KühlungU11.0	10,8	11	
Waschmaschine U 12.0	14,4	12	
NR U12		4,6	
<b>Summe</b>	<b>273,3</b>	<b>43</b>	<b>9</b>

### EG - Ebene 2

Gast E1.1	21,33		
Bad Gast E1.2	8,61		
Balkon E1.3	1,6		
Gast E			
Gast E2.1	23,25		
Bad Gast E2.2	5,21		
Balkon E 3.3	1,6		
Balkon E 3.4	2,1		
Gast E3.1	25,54		
Gast E3.2	15,67		
Bad E 3.4	4,88		
Balkon E 3.4	5,25		
Gast E4.1	19,3		
Bad E 4.2	5,54		
Buffet E 5.0	21,6		
Küche E 6.1	25,08		
Küche Vorraum E6.2	1,9		
Lobby E 7.1	40,95		
Balkon Lobby 7.1	5,35		
Flur E 8.0	22,84		
<b>Summe</b>	<b>257,6</b>		

**Gebäudeteil 2 - Mittelbau**

Raum Bezeichnung	Haupt Nutzfläche	Neben Nutzfläche	Technikräume
Speisen	32,5		
Garage		37	
<b>Summe</b>	<b>32,5</b>	<b>37</b>	

**Gebäudeteil 3 - "Villa"**

Raum Bezeichnung	Haupt Nutzfläche	Neben Nutzfläche	Technikräume
Gast U1.1	14,1		
Gast U 1.2	4,25		
Gast U 1.3	15,67		
Bad Gast U 1.4	4,63		
Terrasse Gast U 1.5	7		
Diele U 1		14,08	
Abstell U 1		6,45	
Abstell U 2		4,33	
Technik			12
<b>Summe</b>	<b>45,65</b>	<b>24,86</b>	<b>12</b>

**EG - Ebene 2**

Gast E1.1	6,26		
Gast E1.2	12,1		
Gast E1.3	12		
Bad Gast E1.4	4,6		
Gast E2.1	14,3		
Gast E2.2	5,7		
Terrasse Gast E2.3	5		
Gast E3.1	5,1		
Gast E3.2	7,2		
Gast E3.3	17,45		
Bad Gast E3.4	3,6		
Terrasse Gast E3.5	5		
<b>Summe</b>	<b>98,31</b>		

Alle Gebäudeteil	Haupt Nutzfläche	Neben Nutzfläche	Technikräume
1.0 Hauptgebäude	530,9	43	9
2.0 Mittelbau	32,5	37	0
3.0 Ville	143,96	24,86	12
<b>Summe</b>	<b>707,36</b>	<b>104,86</b>	<b>21</b>