

Exposé

Pension in Zimmern ob Rottweil

Seminarhaus mit einzigartigem Charakter zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-473901

Pension

Verkauf: **2.000.000 €**

78658 Zimmern ob Rottweil
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche	3.187,00 m ²	Gesamtfläche	3.187,00 m ²
Zimmer	35,00	Gastronomiefläche	1.440,00 m ²
Energieträger	Holzpellets	Garagen	8
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen im Seminar- und Retreathaus Eulenspiegel – einem außergewöhnlichen Ort für Begegnung, Inspiration und persönliche Entwicklung.

Das über viele Jahre etablierte Seminarhaus bietet ca. 1.440 m² Wohn- und Nutzfläche auf einem 3.187 m² großen Grundstück und ist vollständig auf Seminar-, Retreat- und Gruppenbetrieb ausgerichtet. Die Immobilie wurde weitgehend ökologisch gebaut und hochwertig modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Herzstück des Hauses sind der lichtdurchflutete 120 m² große Seminarsaal mit Bühne und Weitblick, mehrere Gruppenräume, ein großzügiger Speisesaal sowie eine professionell ausgestattete Großküche. Insgesamt stehen rund 30 Betten in komfortablen Gästezimmern zur Verfügung.

Ob Yoga- und Meditationszentrum, Ausbildungsstätte, Retreat-Center, Gemeinschaftsprojekt oder Seminarhaus – die vorhandene Infrastruktur ermöglicht einen direkten Weiterbetrieb oder eine vielseitige neue Nutzung.

Weitere Informationen, und eine ausführliche Beschreibung finden Sie im beigefügten Exposé.

Ausstattung

Das Seminarhaus Eulenspiegel wird komplett ausgestattet übergeben und wurde und wird bis jetzt als erfolgreiches Seminar- und Retreathaus betrieben. Die umfangreiche Einrichtung sowie das über viele Jahre gewachsene Inventar ermöglichen – je nach geplanter Nutzung – einen nahezu sofortigen Start.

Zu den Highlights gehören unter anderem der beeindruckende, ca. 120 m² große Seminarraum mit Bühne und Flügel, mehrere Gruppen- und Aufenthaltsräume, ein großzügiger Speisesaal, eine professionell ausgestattete Großküche, gemütliche Gästezimmer mit insgesamt rund 30 Betten, Sauna, Kreativwerkstatt, Billardraum, Tischtennis, Trampolin sowie zahlreiche Terrassen und liebevoll gestaltete Außenbereiche mit Feuerstellen und viel Platz für Begegnung und Erholung.

Das Gebäude wurde über viele Jahre kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Zu den wesentlichen Investitionen zählen unter anderem eine moderne Holz-Pellet-Heizung, ein neu eingedecktes Dach, eine neu gestrichene Fassade sowie hochwertige Holz-Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung.

Ein besonderer Vorteil: Viele Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, die für den Seminar- und Gästebetrieb benötigt werden, sind bereits vorhanden. Dadurch bietet sich eine seltene Gelegenheit, eine außergewöhnliche Immobilie mit gewachsener Infrastruktur und betriebsbereiter Ausstattung zu übernehmen.

Auf Wunsch kann auch der etablierte Name 'Eulenspiegel' sowie die bestehende Internetpräsenz und weitere betriebliche Strukturen übernommen werden.

Weitere Informationen und eine detaillierte Übersicht finden Sie im beigefügten Exposé.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Seminar- und Retreathaus Eulenspiegel befindet sich in Flözlingen, einem Ortsteil von Zimmern ob Rottweil, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Schwarzwalds. Die ruhige und naturnahe Umgebung schafft ideale Voraussetzungen für Seminare, Retreats, Ausbildungen, Workshops und erholsame Aufenthalte.

Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die Autobahn A81 ist in wenigen Minuten erreichbar, der ICE-Bahnhof Rottweil liegt nur rund 10 Fahrminuten entfernt. Damit sind Stuttgart, Freiburg, der Bodensee, Zürich und Basel bequem erreichbar – ein großer Vorteil für Gäste aus dem gesamten deutschsprachigen Raum.

Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und die Infrastruktur des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung.

Die Kombination aus Natur, Ruhe und sehr guter Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer ausgezeichneten Adresse für Menschen, die einen besonderen Ort zum Leben, Arbeiten oder für die Durchführung von Veranstaltungen suchen.

Exposé - Galerie



Seminar- und Retreathaus EULENSPIEGEL



Ein Ort für Transformation, Begegnung und Inspiration



1.440 m² Wohn- und Nutzfläche · 30 Betten · 3.187 m² Grundstück
Etabliert, voll ausgestattet und betriebsbereit

Die ersten Highlights auf einen Blick

Seminar & Gäste

30 Betten in Einzel- und Doppelzimmern

Mehrere Seminar- und Gruppenräume inkl. großem Seminarraum mit Bühne

Professionelle Großküche

Freizeit & Atmosphäre

3.187 m² Grundstück mit Garten auf mehreren Ebenen

Sauna

Billardzimmer

Schallsoliertes Trampolinzimmer

Ruhige Schwarzwaldlage bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit

Gebäude & Infrastruktur

1.440 m² Wohn- und Nutzfläche

8 Garagen sowie weitere 20 Parkplätze und Stellmöglichkeiten

Jegliche Haustechnik, auch Dach und Bautechnisches in einwandfreiem Zustand

Fassade vor 2 Jahren neu gestrichen

Moderne Holzpellettheizung vor 2 Jahren installiert

Erweiterungsmöglichkeiten durch weitere Gebäude

★ Sofort betriebsbereit als Seminar- und Retreathaus

★ Mit sämtlichem Inventar

★ Inklusive Betreiber- Wohnung

★ Seit 20 Jahren bis heute in Betrieb und gut etabliert



Exposé - Galerie

Willkommen im Eulenspiegel



Eingebettet in die sanften Hügel und Wälder des Schwarzwalds liegt das Seminar- und Retreathaus Eulenspiegel in Flözlingen – ein Ort der Begegnung, Inspiration und persönlichen Entwicklung.

Über viele Jahre hinweg ist hier ein geschützter Raum entstanden, in dem Menschen zusammenkommen, lernen, wachsen und neue Perspektiven entdecken können.



Die besondere Verbindung von Naturverbundenheit, künstlerischem Ausdruck sowie hochwertig und liebevoll gestalteten Räumen, verleiht dem Haus Eulenspiegel seinen einzigartigen Charakter und macht es zu einem außergewöhnlichen Ort für Seminare, Retreats und gemeinschaftliches Lernen.

Das Foyer



Das großzügige Foyer mit ca. 75 m² empfängt Gäste mit einer offenen und einladenden Atmosphäre. Es verbindet Seminarraum, Speisesaal und Küche und dient zugleich als zentraler Treffpunkt für Begegnung, Austausch und Orientierung.



Exposé - Galerie

Der Seminarsaal



- 120 m² Seminarfläche
- Lichtdurchflutet und nach Süden ausgerichtet (ganzjährig Sonne)
- Große Sonnenterrasse mit Weitblick
- Hochwertiges Hochkant- Esche Parkett
- Hervorragende Akustik durch schallabsorbierende Decke
- Kleine Bühne und Flügel
- Neue Holz-Alu-Isolierglasfenster (2024)
- Oberlichter für zusätzliches Tageslicht



Der Brunnenraum

Kreativraum, Kaminzimmer und Treffpunkt zugleich



- Künstlerisch gestalteter Raum mit besonderer Atmosphäre
- Ca. 90 m²
- Direkter Zugang zum Garten
- Kamin mit Sitzgelegenheiten
- Brunnen und gemütliche Sitzbereiche
- Ideal für Gruppenarbeit, Kreativität und Begegnung
- Natürliches Licht durch große Fensterfront
- Schallgedämmt



Exposé - Galerie

Der Speisesaal

Gemeinsam essen mit Weitblick



- Ca. 50 m² Speisesaal
- Großzügige Fensterfront mit Panoramablick in die Natur
- Direkter Zugang zur Sonnenterrasse
- Flexible Bestuhlung für Gruppen unterschiedlicher Größe
- Direkte Verbindung zur Küche
- Getränkestation und Buffetbereich



Heller und einladender
Treffpunkt für
gemeinsame Mahlzeiten

Die Küche



- Professionelle und modern ausgestattete Großküche für Selbstversorgung oder Catering
- Ausgelegt für Seminar- und Gruppenbetrieb
- 6-Flammen-Gasherd
- Neuer Kombi-Dampfgarer (2023)
- Neue Industrie-Spülmaschine (Meiko, Baujahr 2023)
- Großzügige Arbeitsflächen
- Geräumige Speisekammer mit großem Kühlhaus
- Umfangreiche Küchenausstattung

Die Küche vereint professionelle Großküchenausstattung mit warmen Holzflächen und schafft so eine Arbeitsatmosphäre, in der Funktionalität und Wohlfühlcharakter harmonisch zusammenkommen.

• HACCP-konform und für Gemeinschaftsverpflegung zugelassen



Exposé - Galerie

Garten und Außenbereich



- Garten mit mehreren Ebenen
- Zwei Feuerstellen für Begegnung und gemeinsame Abende
- Tinyhouse und zahlreiche Rückzugsorte
- Viele ruhige Nischen und Sitzplätze im Grünen
- Kleines Naturbecken zur Erfrischung
- Ca. 800 m² Gartenfläche
- Direkter Zugang zur Natur und weite Ausblicke in die Schwarzwald Landschaft



Rückzug und Erholung in Billardzimmer und Sauna



Billardzimmer

- Separater Freizeit- und Aufenthaltsraum
- Klassischer Billardtisch in gemütlicher privater Atmosphäre
- Treffpunkt für Begegnung und gemeinsame Abende
- ca 25 m²

Sauna

- Separater Saunabereich mit Außendusche und Gartenzugang
- Ort für Entspannung und Regeneration
- Ergänzung des Retreat- und Seminarangebots



Exposé - Galerie

Das Gartenhaus-Gästezimmer



- Separates Gästezimmer im Gartenhaus
- Charmantes Tinyhouse-Flair
- Direkter Zugang zum Garten
- Ideal für Gäste, die besonderen Wert auf Rückzug und Naturnähe legen



Das Trampolinzimmer



- Schallisolierter Bewegungsraum
- Ca. 50 m²
- Fläche
- Bodengleich integriertes Trampolin mit 5 m Durchmesser
- Empore für Zuschauer oder Gruppenleitung
- Blick in den Garten
- Ideal für Körperarbeit, Bewegung und Gruppenübungen



Exposé - Galerie

Die Gästezimmer

- 30 Betten
- 15 Zimmer mit eigenem Bad (Dusche/WC)
- 9 Zweibettzimmer
- 6 Einzelzimmer
- zusätzlich 3 einfache Zimmer für Gruppen oder flexible Nutzung
- teilweise mit Balkon
- alle Zimmer mit herrlicher Aussicht in die Natur



Die Zimmer sind bewusst schlicht und ruhig gestaltet, zugleich jedoch liebevoll und einladend eingerichtet.

Sie bieten einen angenehmen Rückzugsort ohne Ablenkung und fördern Erholung, Ruhe und innere Einkehr.



Exposé - Galerie

Die Betreiberwohnung





- Eigenständige 2,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss
- Ca. 65 m² Wohnfläche
- Großzügige Südterrasse mit Panoramablick
- Wohnbereich mit Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Oberlichtern
- Ideal als Betreiber-, Seminarleiter- oder Gästewohnung



Ein Ort mit Geschichte und Zukunft





 Seminar- und Retreathaus Eulenspiegel

 Flözlingen bei Rottweil

 A81 ca. 6 km

 ICE Bahnhof Rottweil ca. 10 km

 Stuttgart, Freiburg und Bodensee ca. 1 Stunde

 Zürich / Basel ca. 1,5 Stunden



Direkt vom Haus führen Wander- und Spazierwege in die Natur – unter anderem zum idyllischen Teufensee oder zu Aussichtspunkten und Kraftorten im Schwarzwald.

Das Seminar- und Retreathaus Eulenspiegel wurde über viele Jahre hinweg erfolgreich betrieben und verfügt über eine gewachsene Infrastruktur sowie einen etablierten Bekanntheitsgrad in der Seminarlandschaft.

Der Verkauf erfolgt aus altersbedingten Gründen des Betreibers.

Wir wünschen uns, dass unser geliebtes Lebenswerk auch in Zukunft ein Ort der Begegnung, Inspiration und persönlichen Entwicklung bleibt und weiterhin vielen Menschen dienen kann.


Für Fragen zum Haus, zum bisherigen Betrieb sowie zu möglichen Entwicklungsperspektiven stehen wir gerne zur Verfügung.

Schreibt uns gerne eine email an:
seminarhaus-eulenspiegel@tutamail.com



Der Verkauf erfolgt direkt von privat und ohne Makler.

Uns ist ein persönlicher Kontakt wichtig, damit offene Fragen zum Haus, zum bisherigen Seminarbetrieb und zu den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten direkt und transparent beantwortet werden können.

 Kaufpreis: 2.000.000 €

Exposé - Anhänge

1.

Seminar- und Retreathaus EULENSPIEGEL



Ein Ort für Transformation, Begegnung und Inspiration



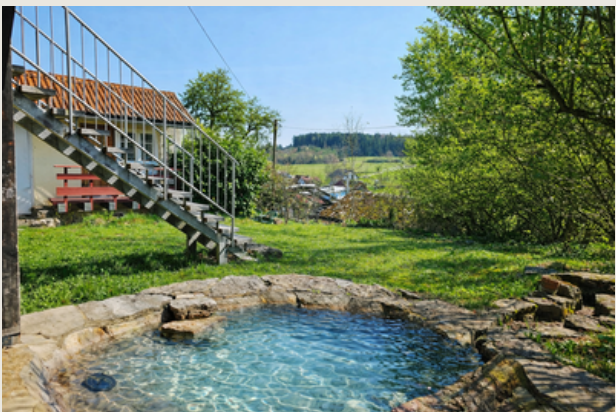
**1.440 m² Wohn- und Nutzfläche · 30 Betten · 3.187 m² Grundstück
Etabliert, voll ausgestattet und betriebsbereit**

Willkommen im Eulenspiegel



Eingebettet in die sanften Hügel und Wälder des Schwarzwalds liegt das Seminar- und Retreathaus Eulenspiegel in Flözlingen – ein Ort der Begegnung, Inspiration und persönlichen Entwicklung.

Über viele Jahre hinweg ist hier ein geschützter Raum entstanden, in dem Menschen zusammenkommen, lernen, wachsen und neue Perspektiven entdecken können.



Die besondere Verbindung von Naturverbundenheit, künstlerischem Ausdruck sowie hochwertig und liebevoll gestalteten Räumen, verleiht dem Haus Eulenspiegel seinen einzigartigen Charakter und macht es zu einem außergewöhnlichen Ort für Seminare, Retreats und gemeinschaftliches Lernen.

Die ersten Highlights auf einen Blick

Seminar & Gäste

🛏️ 30 Betten in Einzel- und Doppelzimmern

🧑‍🎓 Mehrere Seminar- und Gruppenräume inkl. großem Seminarraum mit Bühne

🍳 Professionelle Großküche

Freizeit & Atmosphäre

🌳 3.187 m² Grundstück mit Garten auf mehreren Ebenen

♨️ Sauna

🎱 Billardzimmer

🦋 Schallisoliertes Trampolinzimmer

🏠 Ruhige Schwarzwaldlage bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit

Gebäude & Infrastruktur

🏠 1.440 m² Wohn- und Nutzfläche

🚗 8 Garagen sowie weitere 20 Parkplätze und Stellmöglichkeiten

🏠 Dach in einwandfreiem Zustand

🎨 Fassade vor 2 Jahren neu gestrichen

🌿 Moderne Holzpellettheizung vor 2 Jahren installiert

🏠 Erweiterungsmöglichkeiten durch weitere Gebäude

★ Sofort betriebsbereit als Seminar- und Retreathaus

★ Mit sämtlichem Inventar

★ Inklusive Betreiber- Wohnung

★ Seit 20 Jahren bis heute in Betrieb und gut etabliert



Das Foyer



Das großzügige Foyer mit ca. ca. 75 m² empfängt Gäste mit einer offenen und einladenden Atmosphäre. Es verbindet Seminarraum, Speisesaal und Küche und dient zugleich als zentraler Treffpunkt für Begegnung, Austausch und Orientierung.



Der Seminarsaal

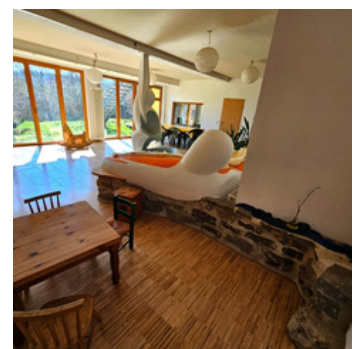


- 120 m² Seminarfläche
- Lichtdurchflutet und nach Süden ausgerichtet (ganztägig Sonne)
- Große Sonnenterrasse mit Weitblick
- Hochwertiges Hochkant-Esche Parkett
- Hervorragende Akustik durch schallabsorbierende Decke
- Kleine Bühne und Flügel
- Neue Holz-Alu-Isolierglasfenster (2024)
- Oberlichter für zusätzliches Tageslicht



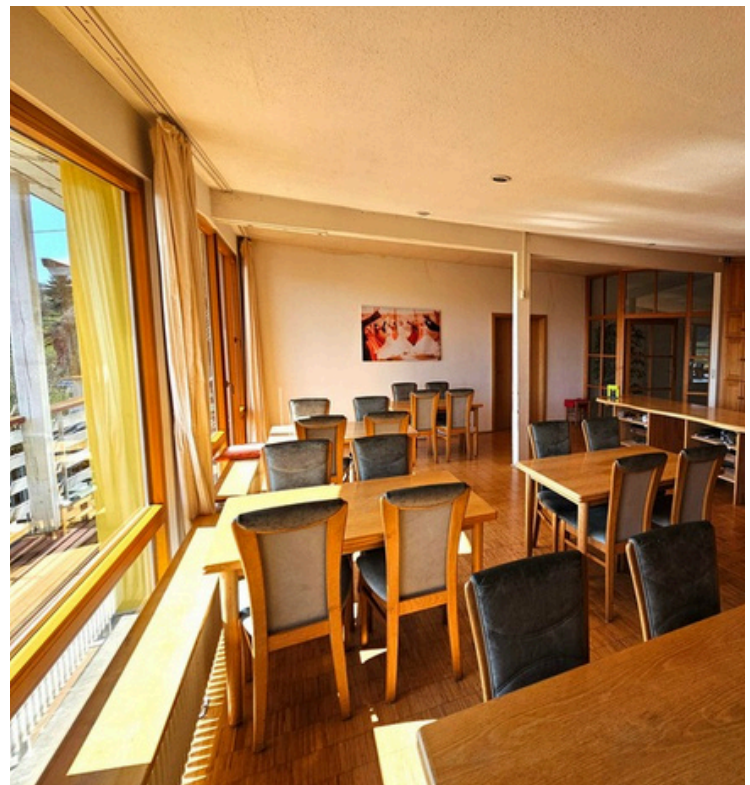


- Künstlerisch gestalteter Raum mit besonderer Atmosphäre
- Ca. 90 m²
- Direkter Zugang zum Garten
- Kamin mit Sitzgelegenheiten
- Brunnen und gemütliche Sitzbereiche
- Ideal für Gruppenarbeit, Kreativität und Begegnung
- Natürliches Licht durch große Fensterfront
- Schallgedämmt





- Ca. 50 m² Speisesaal
- Großzügige Fensterfront mit Panoramablick in die Natur
- Direkter Zugang zur Sonnenterrasse
- Flexible Bestuhlung für Gruppen
- Direkte Verbindung zur Küche
- Getränkestation und Buffetbereich



**Heller und einladender
Treffpunkt für
gemeinsame Mahlzeiten**

Die Küche



- Professionelle und modern ausgestattete Großküche für Selbstversorgung oder Catering
- Ausgelegt für Seminar- und Gruppenbetrieb
- 6-Flammen-Gasherd
- Neuer Kombi-Dampfgarer (2023)
- Neue Industrie-Spülmaschine (Meiko, Baujahr 2023)
- Großzügige Arbeitsflächen
- Geräumige Speisekammer mit großem Kühlhaus
- Umfangreiche Küchenausstattung

Die Küche vereint professionelle Großküchenausstattung mit warmen Holzflächen und schafft so eine Arbeitsatmosphäre, in der Funktionalität und Wohlgefühl harmonisch zusammenkommen.

• HACCP-konform und für Gemeinschaftsverpflegung zugelassen



Garten und Außenbereich



- Garten mit mehreren Ebenen
- Zwei Feuerstellen für Begegnung und gemeinsame Abende
- Tinyhouse und zahlreiche Rückzugsorte
- Viele ruhige Nischen und Sitzplätze im Grünen
- Kleines Naturbecken zur Erfrischung



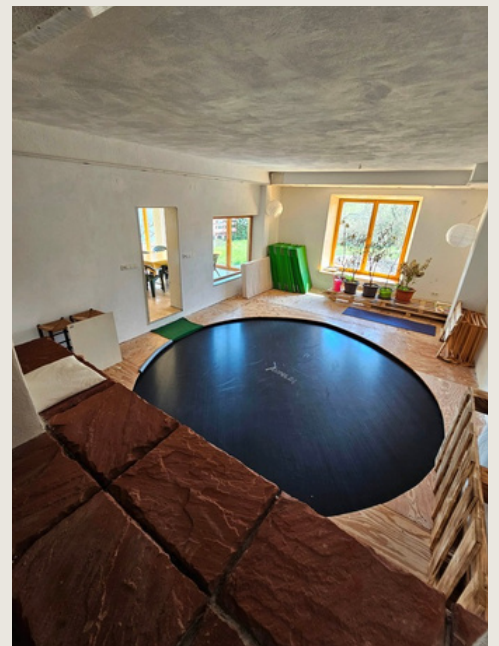
- Ca. 800 m² Gartenfläche
- Direkter Zugang zur Natur und weite Ausblicke in die Schwarzwald Landschaft



Das Trampolinzimmer



- Schallisolierter Bewegungsraum
- Ca. 50 m²
- Fläche
- Bodengleich integriertes Trampolin mit 5 m Durchmesser
- Empore für Zuschauer oder Gruppenleitung
- Blick in den Garten
- Ideal für Körperarbeit, Bewegung und Gruppenübungen



Rückzug und Erholung in Billardzimmer und Sauna



Billardzimmer

- Separater Freizeit- und Aufenthaltsraum
- Klassischer Billardtisch in gemütlicher privater Atmosphäre
- Treffpunkt für Begegnung und gemeinsame Abende
- ca 25 m²

Sauna

- Separater Saunabereich mit Außendusche und Gartenzugang
- Ort für Entspannung und Regeneration
- Ergänzung des Retreat- und Seminarangebots



Die Gästezimmer

- 30 Betten
- 15 Zimmer mit eigenem Bad (Dusche/WC)
- 9 Zweibettzimmer
- 6 Einzelzimmer

- zusätzlich 3 einfache Zimmer für Gruppen oder flexible Nutzung

- teilweise mit Balkon

- alle Zimmer mit herrlicher Aussicht in die Natur





Die Zimmer sind bewusst schlicht und ruhig gestaltet, zugleich jedoch liebevoll und einladend eingerichtet.

Sie bieten einen angenehmen Rückzugsort ohne Ablenkung und fördern Erholung, Ruhe und innere Einkehr.



Das Gartenhaus-Gästezimmer



- Separates Gästezimmer im Gartenhaus
- Charmantes Tinyhouse-Flair
- Direkter Zugang zum Garten
- Ideal für Gäste, die besonderen Wert auf Rückzug und Naturnähe legen



Die Betreiberwohnung



- Eigenständige 2,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss
- Ca. 65 m² Wohnfläche
- Großzügige Südterrasse mit Panoramablick
- Wohnbereich mit Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Oberlichtern
- Ideal als Betreiber-, Seminarleiter- oder Gästewohnung



Ein Ort mit Geschichte und Zukunft




Seminar- und Retreathaus Eulenspiegel

 Flözlingen bei Rottweil

 A81 ca. 6 km

 ICE-Bahnhof Rottweil ca. 10 km

 Stuttgart, Freiburg und Bodensee
ca. 1 Stunde

 Zürich / Basel ca. 1,5 Stunden

Direkt vom Haus führen Wander- und Spazierwege in die Natur – unter anderem zum idyllischen Teufensee oder zu Aussichtspunkten und Kraftorten im Schwarzwald.

Das Seminar- und Retreathaus Eulenspiegel wurde über viele Jahre hinweg erfolgreich betrieben und verfügt über eine gewachsene Infrastruktur sowie einen etablierten Bekanntheitsgrad in der Seminarlandschaft.

Der Verkauf erfolgt aus altersbedingten Gründen des Betreibers.

Wir wünschen uns, dass unser geliebtes Lebenswerk auch in Zukunft ein Ort der Begegnung, Inspiration und persönlichen Entwicklung bleibt und weiterhin vielen Menschen dienen kann.

Für Fragen zum Haus, zum bisherigen Betrieb sowie zu möglichen Entwicklungsperspektiven stehen wir gerne zur Verfügung.


Schreibt uns gerne eine email an:

seminarhaus-eulenspiegel@tutamail.com



Der Verkauf erfolgt direkt von privat und ohne Makler.

Uns ist ein persönlicher Kontakt wichtig, damit offene Fragen zum Haus, zum bisherigen Seminarbetrieb und zu den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten direkt und transparent beantwortet werden können.

 **Kaufpreis: 2.000.000 €**