



## Hotel Garni Region Rastatt – Ertragsstarke Hotelimmobilie mit laufendem Betrieb zu verkaufen

Etablierter Hotelbetrieb mit gewachsenem Stammgästepotenzial

Das Hotel ist eine etablierte Beherbergungsimmobilie in verkehrsgünstiger Lage in Rastatt und wird im laufenden Betrieb geführt. Die solide Bausubstanz und funktionale Grundstruktur ermöglichen einen dauerhaft wirtschaftlichen Hotelbetrieb.

Die Nähe zur Innenstadt, zur B36 und A5 sowie zur Wirtschaftsregion Karlsruhe sichert eine stabile, standortunabhängige Nachfrage und reduziert Vermarktungsrisiken. Der Betrieb ist klar auf Geschäftsreisende, Monteure und Durchgangsgäste ausgerichtet und entspricht dem Standort.

### DATEN & FAKTEN

- Grundstücksfläche ca. 400m<sup>2</sup>
- 15 Gästezimmer
- Nutzfläche Hotelbetrieb ca.384m<sup>2</sup>
- Gas Zentralheizung
- 7,2 kWp Photovoltaikanlage
- Voll ausgestattet
- Im laufenden Betrieb
- 1 Garage, 5 Außenstellplätze
- Massive Bauweise mit Satteldach

### KONDITIONEN

- Kaufpreis auf Anfrage
- kurzfristig verfügbar

### SONSTIGES

- Großes, gewachsenes Stammgästeklientel vorhanden
- Gepflegter Zustand
- Kein Renovierungsstau

### ADRESSE

**Region Rastatt**

# Inhabergeführtes Hotel mit laufendem Betrieb und nachhaltiger Substanz

Das im Jahr 1987 errichtete Gebäude befindet sich seit seiner Fertigstellung durchgehend im Eigentum der Familie. Der Hotelbetrieb wurde über mehrere Jahrzehnte hinweg von der Eigentümerfamilie selbst geführt. Instandhaltung, Erneuerungen und Anpassungen an zeitgemäße Standards erfolgten kontinuierlich und ohne Unterbrechungen im laufenden Betrieb. Die langfristige, inhabergeführte Bewirtschaftung hat zu einem stabilen, gewachsenen Gästestamm geführt, der einen hohen Anteil an Stamm- und Wiederkehrgästen umfasst und eine verlässliche Grundauslastung sicherstellt.

Ein Renovierungs- oder Sanierungsstau besteht nicht. Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten, funktionsfähigen Zustand. Der Hotelbetrieb ist klar und funktional gegliedert und umfasst eine Empfangslobby, einen separaten Frühstücksraum, Gästezimmer sowie Technik- und Nebenräume. In 14 von insgesamt 15 Gästezimmern wurden die Bäder vollständig erneuert. Darüber hinaus wurden sämtliche Fenster sowie Dachflächenfenster ausgetauscht.

Ergänzend wurden in den vergangenen Jahren eine Photovoltaikanlage sowie eine Solarthermieanlage installiert. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit solarthermischer Unterstützung. Die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 7,2 kWp verfügt über eine gesicherte Einspeisevergütung bis zum Jahr 2030. Die Fenster sind als moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Die Sanitärausstattung entspricht einem zeitgemäßen Standard und wurde überwiegend im Zeitraum von 2020 bis 2023 erneuert.

Die Außenanlagen sind zweckmäßig angelegt und umfassen eine befestigte Zufahrt, fünf PKW-Stellplätze, eine Garage sowie eine kleine Terrasse, die sowohl für Gäste als auch für den Betreiber nutzbar ist. Insgesamt bietet die Immobilie eine solide bauliche Substanz, einen funktionierenden Hotelbetrieb sowie eine gute Grundlage für die unveränderte Weiterführung oder eine Weiterentwicklung des bestehenden Konzepts.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren unter

**[kontakt@raimannconcepts.de](mailto:kontakt@raimannconcepts.de) oder 06126 226 444 0**

# Doppelzimmer



Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren unter  
[kontakt@raimannconcepts.de](mailto:kontakt@raimannconcepts.de) oder 06126 226 444 0

**raimannConcepts**  
gastro.beratung

# Einzelzimmer



Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren unter  
[kontakt@raimannconcepts.de](mailto:kontakt@raimannconcepts.de) oder 06126 226 444 0

**raimannConcepts**  
gastro.beratung



# Übersicht der Flächen- und Geschossaufteilung

## 1. Erdgeschoss

### Zentrale Hotel- und Gästefunktionen

- Eingang / Windfang
- Rezeption / Lobby
- Frühstücksraum
- Küche / Vorbereitungsraum (Frühstück)
- Treppenhaus
- 5 Gästezimmer (5 EZ)
- Technik- und Hausanschlussräume
- Lager- und Abstellflächen

## 2. Obergeschoss (1. OG)

### Reines Beherbergungsgeschoss

- Flur
- Treppenhaus
- Lager- und Abstellflächen
- 7 Gästezimmer (3 EZ / 4 DZ)

## 3. Dachgeschoss

### Beherbergung und Nebenflächen

- Flur
- Treppenhaus
- 3 Gästezimmer (1 EZ / 2 DZ)

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren unter

[kontakt@raimannconcepts.de](mailto:kontakt@raimannconcepts.de) oder 06126 226 444 0

## Doppelzimmer im Dachgeschoss



## Das Treppenhaus



Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren unter  
[kontakt@raimannconcepts.de](mailto:kontakt@raimannconcepts.de) oder 06126 226 444 0

**raimannConcepts**  
gastro.beratung

# Die Bäder



Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren unter  
[kontakt@raimannconcepts.de](mailto:kontakt@raimannconcepts.de) oder 06126 226 444 0

**raimannConcepts**  
gastro.beratung

# Technikräume



Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren unter  
[kontakt@raimannconcepts.de](mailto:kontakt@raimannconcepts.de) oder 06126 226 444 0



# Rastatt - Attraktive Lage in wirtschaftsstarker Umgebung

Das Hotel in Rastatt überzeugt durch seine strategisch starke Lage in einer der wirtschaftlich dynamischsten Regionen Baden-Württembergs. Rastatt liegt zwischen Karlsruhe und Baden-Baden und profitiert direkt von der Nähe zur A5 sowie zur französischen Grenze. Der Standort ist hervorragend erreichbar und sowohl für Geschäftsreisende als auch für Durchreisende optimal positioniert. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer stabilen Wirtschaftsstruktur mit namhaften Unternehmen, allen voran der Mercedes-Benz AG mit ihrem großen Produktionsstandort. Dadurch besteht seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage durch Geschäftsreisende, Monteure und Firmenkunden. Ergänzt wird dies durch zahlreiche mittelständische Betriebe und Dienstleister in der Region. Gleichzeitig bietet Rastatt eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Innenstadt, das Barockschloss Rastatt sowie die Nähe zum Schwarzwald und zum Rhein machen den Standort auch für private Gäste attraktiv. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, guter Infrastruktur und vielseitigem Umfeld sorgt für eine nachhaltige Auslastung und macht die Lage des Hotel besonders wertstabil und zukunftssicher.



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren unter

**[kontakt@raimannconcepts.de](mailto:kontakt@raimannconcepts.de) oder 06126 226 444 0**

**raimannConcepts**  
 **gastro.beratung**



## Weitere Informationen:

- Im laufenden Betrieb
- BWA liegen vor
- Stabile Umsätze
- Voll ausgestattet
- Langjähriger Hotelbetrieb
- Reibungslose Betriebsfortführung möglich
- Parkplätze direkt vor der Tür
- Gute Online Bewertungen
- Solarthermieanlage zur Heizungsunterstützung
- Vollständig möbliert
- Moderne Haustechnik
- Gaszentralheizung

## Rastatt

- Ca. 50.000 Einwohner
- Bedeutender Industriestandort
- Solide Wirtschaftsstruktur
- Strategische Lage zwischen Karlsruhe und Baden-Baden
- Touristisch geprägt
- Sehr gute Verkehrsanbindung (A5)

## Entfernungen:

- Karlsruhe ca. 27 km
- Heidelberg ca. 78 km
- Mannheim ca. 91 km
- Stuttgart ca. 97 km
- Freiburg im Breisgau ca. 111 km
- Frankfurt am Main ca. 162 km

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass dieses Exposé ausschließlich zu Informationszwecken dient und keine rechtliche Verbindlichkeit aufweist. Es soll Ihnen als Orientierungshilfe dienen, aber die darin enthaltenen Informationen sind nicht als vertragliche Zusagen zu verstehen. Bitte haben Sie Verständnis dafür. Die verbindlichen Leistungsverpflichtungen von raimannConcepts ergeben sich ausschließlich aus den in einem abgeschlossenen Vertrag festgelegten und vereinbarten Bedingungen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren unter

**[kontakt@raimannconcepts.de](mailto:kontakt@raimannconcepts.de) oder 06126 226 444 0**