

Alte Säge Ruhpolding

CHIEMGAU · OBERBAYERN



Einen etablierten Hotelbetrieb übernehmen, direkt weiterführen – und Gastronomie samt Biergarten nach eigener Handschrift neu beleben. Drei Sterne Superior, 11 Zimmer, im Ortsgebiet eines der bekanntesten Ferienorte Oberbayerns.

11 Zimmer

3 STERNE
SUPERIOR

466 m²

WOHN- UND
NUTZFLÄCHE

1.120 m²

GRUNDSTÜCK

135 m²

AUSSENGASTRONOMIE

ADRESSE

Miesenbacher Straße 8
83324 Ruhpolding

NUTZUNG

Hotel Garni · Frühstücksbetrieb
Gastronomie genehmigt, ausbaufähig

KAUFPREIS

1.298.000 €
Übergabe nach Vereinbarung

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

gastro.immobilien@raimannconcepts.de
06126 226 444 0

DAS OBJEKT

Ein eingeführter Betrieb, sofort übernahmefähig.

Die Alte Säge ist kein Objekt, das erst zum Leben erweckt werden muss. Das Haus wird als Hotel Garni mit drei Sternen Superior geführt, hat einen gewachsenen Gästestamm und ist am Ort eingeführt. Für 2027 liegen bereits Buchungen vor – ein Erwerber übernimmt einen laufenden Betrieb und führt ihn ohne Unterbrechung fort.

Die heutigen Eigentümer haben seit 2018 viel Arbeit und persönliches Engagement in das Haus gesteckt: Bäder mit bodentiefen Duschen, allergikerfreundliche Bodenbeläge, WLAN und Flachbildfernseher in allen Zimmern. 2024 kamen neue Betten und Nachttische hinzu, die Matratzen stammen aus 2024 und 2025, im selben Jahr wurden Heizkörper und Armaturen getauscht. Im Frühjahr 2026 wurde das gesamte Haus neu gestrichen. Ein Käufer startet hier nicht bei null.

Der gastronomische Schwerpunkt liegt seit 2018 auf dem Frühstück – und genau hier liegt unmittelbares Potenzial: à la carte, als Brunch oder als Tagescafé. In Ruhpolding wird auswärts gefrühstückt, das erst vor einem Jahr eröffnete Café Wandl zeigt die Nachfrage. Bis 2017 wurde das Haus zudem mit Restaurantbetrieb geführt; die Flächen sind vollständig erhalten.

Restaurant, Schänke, Küche, Spülküche und Kühlraum stehen bereit, dazu der Biergarten im Innenhof mit überdachtem Freisitz und 134,81 m² Außengastronomie. Die Nutzung als Restaurant und Café ist mit Bescheid vom 12. Mai 2020 genehmigt, die Gaststättenerlaubnis liegt vor. Ein Erwerber entscheidet selbst, in welchem Umfang er die Gastronomie wieder aufnimmt – vom erweiterten Frühstück bis zum vollen Restaurantbetrieb.



Frühstück heute – mehr ist möglich.



SCHANK MIT ZUGANG ZUR KÜCHE



ÜBERDACHTE TERRASSE



BIERGARTEN UNTER DER KASTANIE

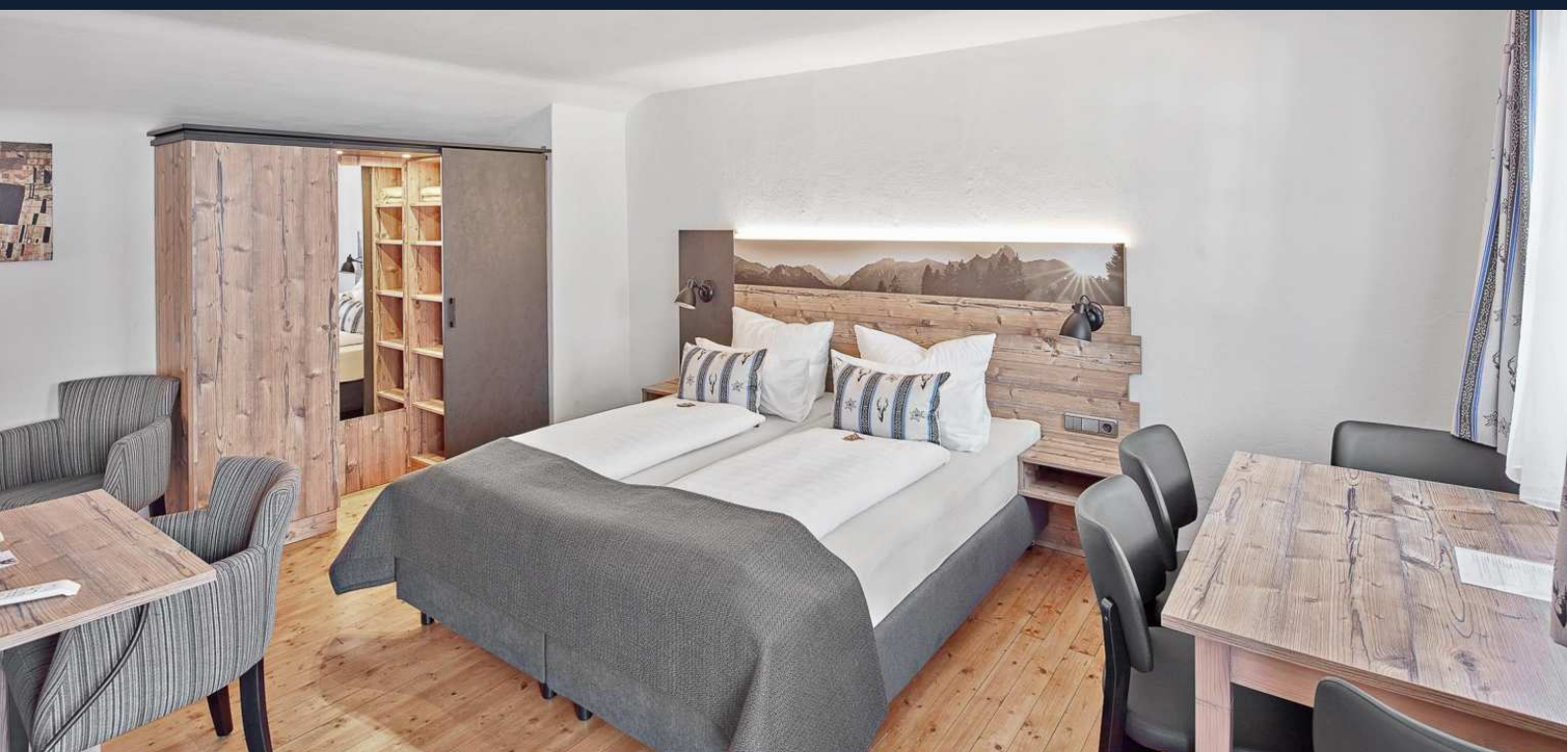
GENEHMIGTE NUTZUNG

Restaurant, Schänke und Biergarten sind baurechtlich genehmigt (Bescheid vom 12.05.2020), die Gaststättenerlaubnis liegt vor. Der gastronomische Betrieb ruht derzeit – das Haus wird als Hotel Garni mit Frühstück geführt. Ein Erwerber kann die Gastronomie ohne erneutes Genehmigungsverfahren wieder aufnehmen und eine zweite Erlösquelle neben der Beherbergung erschließen.

GASTRONOMIEFLÄCHEN

Restaurant	56,81 m ²
Schänke	12,78 m ²
Garderobe	6,33 m ²
Aufenthaltsraum	15,74 m ²
Außergastronomie (Biergarten und Freisitz)	134,81 m ²

Gästezimmer und Ferienwohnung.



GÄSTEZIMMER



FERIENWOHNUNG



BAD

11

ZIMMER

2

EINZELZIMMER

2

SUITEN

7

DOPPELZIMMER

AUSSTATTUNG & TECHNIK

Gepflegte Substanz, klare Perspektive.

Für den Hotelbetrieb ist das Haus ohne Investitionsstau übernahmefähig: Zimmer und Bäder sind modernisiert, Betten und Matratzen stammen aus 2024 und 2025, im Frühjahr 2026 wurde das gesamte Haus neu gestrichen.

Küche, Kühlung und Schankanlage sind vorhanden, die Betriebsräume im Kellergeschoss trennen Warenwirtschaft und Gastbereich. Für einen vollwertigen Restaurantbetrieb sind Kochherd und Kombidämpfer nachzurüsten – die übrige Küchentechnik steht bereit.

Die Möblierung und die Betriebsausstattung gehen mit dem Objekt über.

ZULETZT ERNEUERT

- 2026: gesamtes Haus neu gestrichen
- 2025: Heizkörper, Wasserhähne und Armaturen getauscht
- 2024: neue Betten und Nachttische, Matratzen aus 2024 und 2025
- 2022: Brandschutzkonzept überarbeitet und abgenommen

GEBÄUDE

- Baujahr 1926 (Haupthaus) und 1955 (Anbau) laut Energieausweis
- Grundstück 1.120 m², Flst. 1331 und 1331/2
- Bruttogrundfläche 806,20 m², Gewerbefläche inkl. Keller ca. 540 m²
- Keller, Balkone, Terrasse, Wintergarten, Garten

KÜCHE UND BETRIEBSTECHNIK

- Fettabscheider
- Küchenabluftanlage
- Zentralkälte und Kühlräume im Keller
- Schank- und Zapfanlage
- Küche mit Fenster, Fliesenspiegel und Abzug
- Elektrische Anschlussleistung 26 kW

HAUSTECHNIK

- Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- Neue Heizung: Angebot liegt vor, Förderung über 20.000 € genehmigt
- Brandmeldeanlage; Brandschutzkonzept 2022 überarbeitet und abgenommen
- Energieausweis (Verbrauch): 124,1 kWh/(m²·a), Energieträger Öl
- Kabel-TV in den Zimmern

1926	1.120 m ²	806 m ²	26 kW
BAUJAHR	GRUNDSTÜCK	BRUTTOGRUNDFLÄCHE	ANSCHLUSSLEISTUNG

FLÄCHEN & KONDITIONEN

Was das Haus **bietet.**

GASTRONOMIE IM ERDGESCHOSS

Restaurant	56,81 m²
Restaurant-Eingang	9,27 m²
Schänke	12,78 m²
Garderobe	6,33 m²
Aufenthaltsraum	15,74 m²
Gäste-WC-Anlagen inkl. Vorraum	20,26 m²
Gastronomie gesamt	121,19 m²

KÜCHE UND BETRIEBSRÄUME

Küche	16,69 m²
Spülküche	6,79 m²
Kühlraum	3,72 m²
Vorräume und Flure Erdgeschoss	24,38 m²
Treppenraum Erdgeschoss	8,25 m²
Betriebsflächen gesamt	59,83 m²

BEHERBERGUNG

Gästezimmer und Ferienwohnung (11 Zimmer, 24 Betten)	232,48 m²
Personal-Appartement mit WC	11,83 m²
Verkehrsflächen Ober- und Dachgeschoss	40,52 m²
Beherbergungsflächen gesamt	284,83 m²

AUSSENGASTRONOMIE UND STELLPLÄTZE

Biergartenfläche im Innenhof	103,98 m²
Überdachter Freisitz	26,28 m²
Fläche unter Balkon	4,55 m²
Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück	16 Plätze
Außengastronomie gesamt (Gastgarten)	134,81 m²

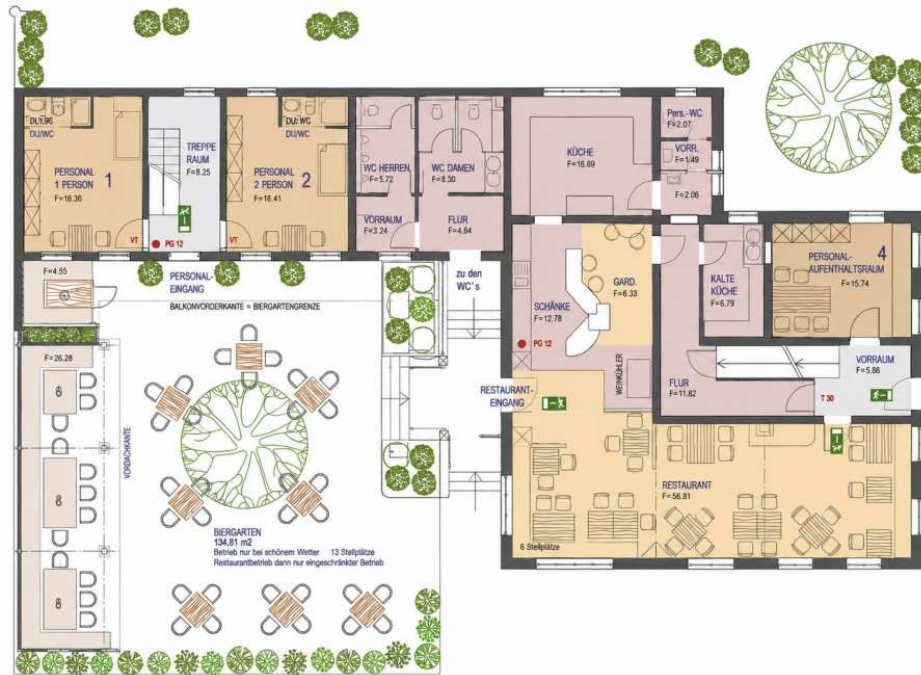
KONDITIONEN

- Kaufpreis: 1.298.000 €
- Verkauf des Anwesens inkl. Betriebsausstattung und Möblierung
- Übergabe nach Vereinbarung
- Käuferprovision 3,57 % inkl. Umsatzsteuer vom notariell beurkundeten Kaufpreis
- Verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags

Gastronomie 121,19 m² + Betriebsflächen 59,83 m² + Beherbergung 284,83 m² = Wohn- und Nutzfläche 465,85 m². Bruttogrundfläche 806,20 m². Flächen aus den vorliegenden Plankopien; maßgeblich sind die Bauakte und eine Aufmaßprüfung durch den Erwerber.



Erdgeschoss und Obergeschoss.



ERDGESCHOSS · RESTAURANT, SCHÄNKE, KÜCHE, PERSONALZIMMER UND BIERGARTEN



OBERGESCHOSS · GÄSTEZIMMER, BETREIBERWOHNUNG, BÜRO UND PERSONALZIMMER

Grundrisse nicht maßstabsgetreu. Maßgeblich sind die Bauakte und eine Aufmaßprüfung durch den Erwerber.

STANDORT

Ruhpolding – Ganzjahresdestination im Chiemgau

Ruhpolding zählt zu den bekanntesten Ferienorten Oberbayerns und ist eine der wenigen Destinationen mit tragfähiger Ganzjahresauslastung. Im Sommer trägt der Wander-, Rad- und Naturtourismus die Frequenz, im Winter Langlauf, Ski und vor allem der Biathlon-Weltcup mit internationalem Renngeschehen.

Die Region südlicher Chiemgau gehört zu den am stärksten frequentierten Urlaubsregionen Bayerns. 2024 wurden im Chiemgau rund 4,2 Millionen Übernachtungen erfasst; Ruhpolding selbst erzielte Rekordwerte. Das Angebot reicht von Ferienwohnungen über Gasthöfe bis zu großen Hotels – einer hohen Nachfrage steht ein entsprechend breites Angebot gegenüber.

Das Objekt liegt in einem Wohngebiet im östlichen Ortsteil, die Zufahrt erfolgt direkt von der Miesenbacher Straße. Der Bahnhof Ruhpolding ist rund 800 Meter entfernt, die Autobahnauffahrt Siegsdorf etwa zehn Kilometer. Salzburg und Rosenheim sind in rund 45 bzw. 50 Fahrminuten erreichbar.

STANDORTKENNZAHLEN

- Ruhpolding: 6.197 Einwohner (Stand Januar 2025)
- Gemeindefläche 147,83 km², Höhenlage 625 bis 1.961 m
- Chiemgau 2024: 4.196.959 Übernachtungen (Betriebe ab 10 Betten)
- Ruhpolding erzielte 2024 Rekordwerte bei den Übernachtungen
- Biathlon-Weltcup-Standort (Chiemgau Arena)

ENTFERNUNGEN

Bahnhof Ruhpolding	ca. 0,8 km
A8 Anschluss Siegsdorf	ca. 10 km
Traunstein	ca. 17 km

Bad Reichenhall	ca. 24 km
Chiemsee	ca. 25 km
Salzburg	ca. 45 km



Sprechen Sie uns an.

IHR ANSPRECHPARTNER

Gregor Raimann

raimannConcepts · Friedensstraße 25 · 65510 Idstein

TELEFON 06126 226 444 0

E-MAIL gastro.immobilien@raimannconcepts.deWEB www.raimannconcepts.de

Betriebswirtschaftliche Auswertungen, Grundrisse und weitere Unterlagen stellen wir qualifizierten Interessenten nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung zur Verfügung. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Terminvereinbarung und außerhalb der Betriebszeiten.

OBJEKT UND RECHTLICHES

- Baujahr: 1926 (Haupthaus) und 1955 (Anbau) laut Energieausweis
- Grundstück: 1.120 m² – Flst. 1331 (840 m², Hotel) und Flst. 1331/2 (280 m², Parkfläche)
- Bruttogrundfläche 806,20 m², Wohn- und Nutzfläche 465,85 m², Gewerbefläche inkl. Keller ca. 540 m²
- 16 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück; 13 davon dinglich gesichert auf Flst. 1331/2
- Kein Denkmalschutz, kein qualifizierter Bebauungsplan
- Nutzungsänderung zu Restaurant/Café und Hotel-Garni-Betrieb genehmigt am 12.05.2020
- Brandschutzkonzept 2022 überarbeitet und vom Landratsamt abgenommen
- Energieausweis (Verbrauch): Endenergiebedarf 124,1 kWh/(m²·a), Energieträger Öl

ZUM BETRIEB

- Hotelbetrieb läuft, Übernahme im laufenden Geschäft möglich; Buchungen für 2027 liegen vor
- Zimmerkategorien: 2 Einzelzimmer, 7 Doppelzimmer, 1 Junior Suite, 1 Familiensuite
- Junior Suite mit getrenntem Schlaf- und Wohnbereich, belegbar mit bis zu 5 Personen
- Gastronomie bis 2017 mit Restaurantbetrieb geführt, Wiederaufnahme genehmigt
- Für einen vollwertigen Restaurantbetrieb sind Kochherd und Kombidämpfer nachzurüsten
- Neue Heizung: Angebot liegt vor, Förderung über 20.000 € beantragt und genehmigt (Umsetzung bis 12/2026)
- Brandschutzkonzept 2022 überarbeitet, vom Landratsamt abgenommen; Auflagen der Baukontrolle 2021 erledigt
- Betriebsausstattung und Möblierung im Kaufpreis enthalten
- Auslastungs-, Buchungs- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen nach Vertraulichkeitserklärung

Dieses Exposé dient ausschließlich Informationszwecken und ist rechtlich nicht verbindlich. Die enthaltenen Angaben sind keine vertraglichen Zusagen; die verbindlichen Leistungsverpflichtungen von raimannConcepts ergeben sich ausschließlich aus einem abgeschlossenen Vertrag. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Das Exposé ist vertraulich zu behandeln und darf ohne unsere Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine unbefugte Weitergabe verpflichtet zur Zahlung der vereinbarten Provision.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

gastro.immobilien@raimannconcepts.de

06126 226 444 0