

Idyllisches Schwarzwald Hotel und Restaurant in purer Natur

Freudenstadt-Kniebis € 698'000 – KEINE PROVISION



Hotel Restaurant Kniebishöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

Daten im Überblick

Immo Nr.	
Objektart	Gastgewerbe
Objekttyp	Hotel und Restaurant
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Adresse	Alter Weg 42, 72250 Freudenstadt
Gesamtfläche	ca. 700m ²
Anzahl Zimmer	22
Grundstücksgröße	ca. 870m ² & ca. 900m ² gepachtetes Waldgrundstück zur Gartenerweiterung
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Garage	2
Autostellplätze	10
Fenster	Holzfenster, Kunststofffenster
Bauart	massiv
Baujahr	1924 kleiner Teil; Anbauten 1984
Energieausweis	liegt vor
Kaufpreis	698'000 €
Provision	Keine Provision - Privatverkauf

Hotel Restaurant Kniebishöhe - Silke Marti -

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

Objektbeschreibung

Leben und arbeiten in purer Natur, wo andere Ferien machen – denn hier hat man mehr Luft zum Atmen.

Das charmante Schwarzwald-Hotel Restaurant Kniebishöhe mit seinen gesamt 23 Zimmern, liegt im international bekannten Luftkurort Freudenstadt-Kniebis auf 960 Metern. Direkt am Waldrand gelegen, finden sich zahlreiche und national ausgezeichnete Wander- und MTB-Radwege (Baiersbronn wurde mit dem Baden-Württembergischen Radtourismuspreis ausgezeichnet), eine beflutete und beschneite Langlaufloipe, eine Rodelbahn uvm.

Das gut geführte Hotel Restaurant wird aufgrund der Pensionierung des Besitzers zum Kauf angeboten. Es befindet sich ebenfalls eine große 4,5 Zimmer Betreiberwohnung im Haus.

Kniebis (7 km von Freudenstadt, mit rund 870 Einwohnern) liegt direkt an der beliebten Schwarzwaldhochstrasse (B500), verfügt über einen eigenen Kindergarten, eine Grundschule und ein eigenes Waldschwimmbad sowie verschiedene Busanbindungen. Der Nationalpark Hochschwarzwald, sowie der bei Wanderern bekannte Westweg befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Freudenstadt mit seinen rund 24'000 Einwohnern ist eine große Kreisstadt im Regierungsbezirk Karlsruhe in Baden-Württemberg. Die Stadt liegt im nordöstlichen Schwarzwald und ist bekannt für den größten Marktplatz Deutschlands mit seinen zahlreichen Einkaufs- sowie Einkehrmöglichkeiten. Über das Jahr werden verschiedenste Kulturveranstaltungen und Events für Einheimische und Gäste angeboten. Beispielsweise wird die Landesgartenshow Tal X im 2025 in Freudenstadt und Umgebung durchgeführt, welche großes Gästepotenzial mit sich zieht.

In nur 20 km Entfernung befindet sich das Renchtal mit seinen zahlreichen Weinbergen und Obstplantagen, sowie Spargel- und Erdbeerfeldern.

Weitere attraktive Orte wie z.B. das beliebte Straßburg (Frankreich/Elsass), Baden-Baden, oder auch der international bekannte Freizeitpark „Europa Park“ in Rust sind jeweils ca. 45 km entfernt.

In die Schweiz mit seinen Städten wie Zürich, Schaffhausen oder Basel sind es rund 150-200 km.

Das Hotel Restaurant Kniebishöhe verfügt über 17 Gästezimmer: 2 Einzelzimmer, 11 Doppelzimmer, 3 Familienzimmer sowie ein 2-Zimmer Appartement/Ferienwohnung und findet Platz für rund 40 Übernachtungsgäste. Das gemütliche Restaurant mit seinen 55 Sitzplätzen und einer Kaminlounge wird abgerundet durch eine professionell voll ausgestatteten Gewerbe-Küche. Ein traumhafter Garten mit Lounges, einem Natur-Badeteich und Liegewiese, sowie ein Gartenrestaurant (50 Sitzplätze), lädt im Sommer zum Verweilen ein.

Hotel Restaurant Kniebishöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

Im Hotel finden Sie folgende Raumaufteilungen von

Untergeschoss:

- Mehrere Keller- und Nutzräume, Heizungsanlage, Aufzugsanlage, Getränke-Kühlhaus mit Bierzapfanlage, Gäste-WC's (renoviert im 2016)

Erdgeschoss:

- Entree, Empfangsbereich, Lift (aktuell außer Betrieb), Restaurant (55 Sitzplätze), Ausschankbuffet mit Bierzapfanlage, Kaminlounge (erbaut 2016), gastronomisch komplett eingerichtete Küche, Kühlraum, Vorrats- und Lagerraum, Anlieferung direkt anfahrbar

1. Obergeschoss

- großzügige 4,5 Zimmer Betreiber-Wohnung mit Balkon, großer Terrasse, Küche, 2 Bäder und Gäste-WC (124 qm)
- 2 Zimmer Appartement/Ferienwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und renovierter Dusche/WC
- 2 Gäste-Doppelzimmer und 1 Einzelzimmer mit jeweils renovierter Dusche/WC (2021)

2. Obergeschoss:

- 7 Gäste-Doppelzimmer, 2 Familienzimmer (2 getrennte Räume) mit teilweise renovierter Dusche/WC (2021) und Balkon

3. Obergeschoss:

- 1 Gäste-Doppelzimmer, 1 Familienzimmer (2 getrennte Räume), sowie ein Einzelzimmer mit jeweils Dusche/WC
- Sauna im Neuzustand
- ehemaliger Wellnessbereich kann neu ausgebaut werden in weitere Gäste-Zimmer oder große Loft-Wohnung
- 2-Zimmer Studio

Sonstiges:

- aufgrund der Pensionierung des Besitzers wird das Hotel Restaurant Kniebishöhe direkt vom Eigentümer zum Kauf angeboten. Maklergebühren und Courtage entfallen.
- Energieausweis vorhanden
- ca. 900m² gepachtetes Waldgrundstück (Erweiterung Garten) kann günstig (€ 90,-/Jahr) dazu gemietet werden. Kaufoption möglich
- eine große Gäste-Kartei ist vorhanden und kann übernommen werden

Hotel Restaurant Kniebishöhe - Silke Marti -

- 2 Garagen und 10 Parkplätze sind vorhanden. Weitere öffentliche Parkplätze finden sich nur 200 Meter entfernt. Auch Busparkplätze sind vorhanden
- auf Anfrage sind die jetzigen Besitzer bereit, die Einführung neuer Besitzer für einen begrenzten Zeitraum zu begleiten
- das Hotel könnte auch in Wohnungen umfunktioniert/umgebaut werden. Bestätigung für mögliche Umnutzung liegt vor

Umbauten/Investitionen

- 1924 erbaut - kleiner Teil des Gebäudes
- 1977 Anbau Teil 1 - Erweiterung Zimmer
- 1974 Einbau Gastronomie-Küche
- 1984 Einbau neue Heizölanlage
- 1984 Anbau Teil 2 - Erweiterungen Zimmer, Wellness und Restaurant
- 2005 2x neue Brenner Heizung eingebaut
- 2012 neue Regelung Heizung
- 2012/2013 neue Fenster der Gästezimmer zur Südseite
- 2012 Erneuerung Balkongeländer zur Südseite
- 2016 Einbau Kamin (Gaskamin, per Knopfdruck einstellbar) im Erdgeschoß mit Kaminlounge
- 2016 Neue Fussböden (Vinyl) in 7 Gästezimmern
- 2016 Küche: Einbau Rational-Kombidämpfer
- 2016 Erneuerung der Restaurant-WC's im Untergeschoß
- 2018 Erneuerung Fussböden (Vinyl) in weiteren 3 Gästezimmern
- 2019 Erneuerung Fassade Westseite inkl. Dämmung
- 2020 Küche: neues Kühlaggregat und Lüftung im Kühlhaus
- 2021 Erneuerung Dusche/WC's von 9 Gästezimmern und der Ferienwohnung/Appartement
- 2023 Erneuerung Wärmepumpe / Heizkessel
- 2023 Erneuerung Smart Pumpe Heizung



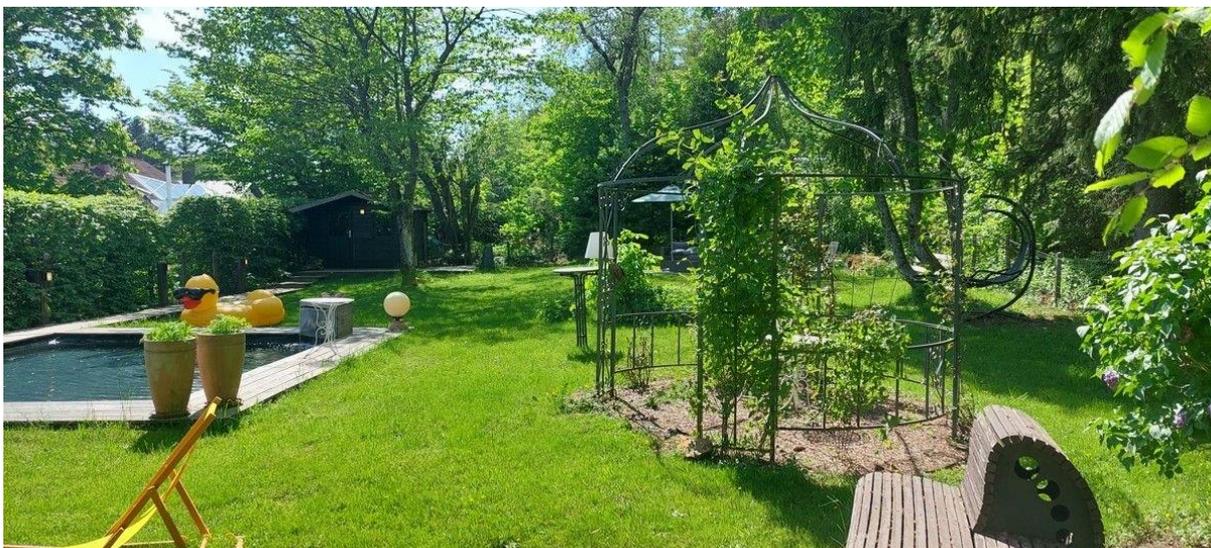
Hotel Restaurant Kniebishöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de



Hotel Restaurant Kniebishöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de



Hotel Restaurant Kniebischhöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

Impressionen Restaurant, Terrasse und Kaminlounge



Hotel Restaurant Kniebishöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de



Hotel Restaurant Kniebishöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

**Impressionen Hotelzimmer
Familienzimmer (2 getrennte Schlafräume)**



Hotel Restaurant Kniebishöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

Impressionen Hotelzimmer



Hotel Restaurant Kniebishöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de



Hotel Restaurant Kniebishöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

Impressionen Appartement / Ferienwohnung



Hotel Restaurant Kniebishöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

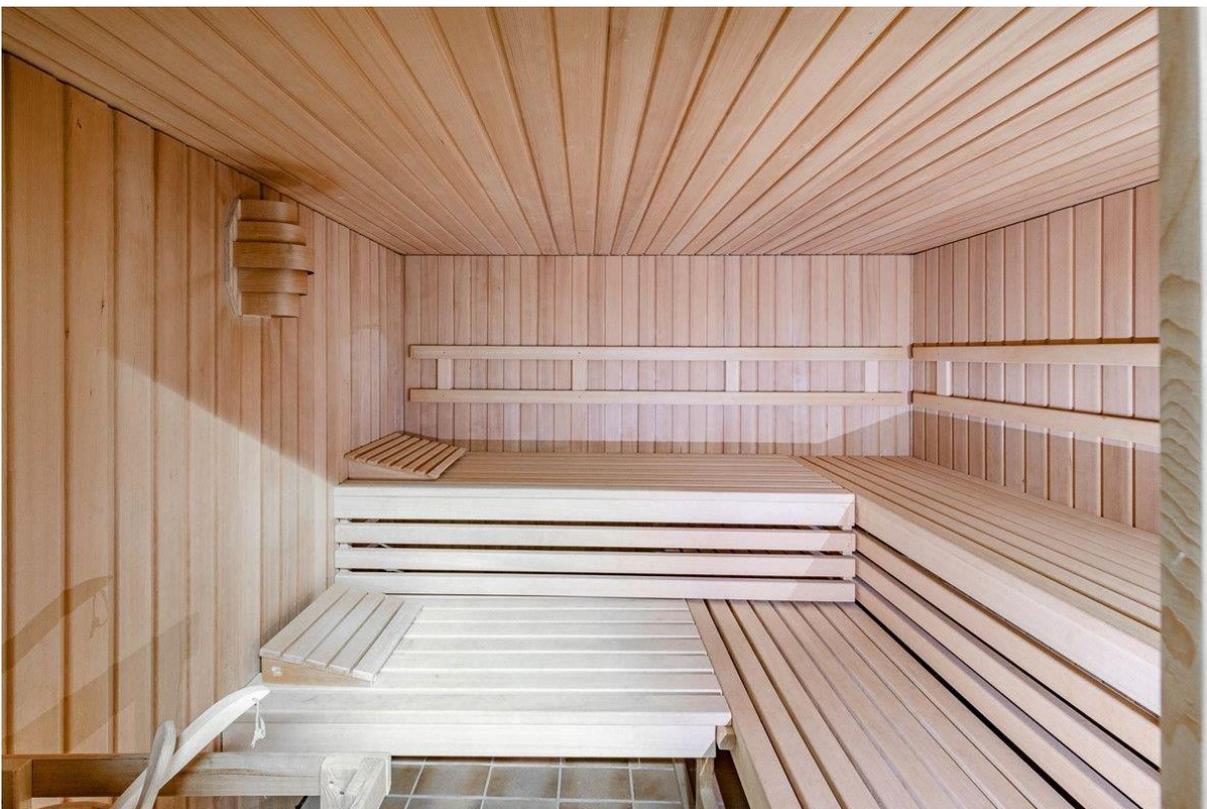
Impressionen Küche und Ausschank-Bufferet



Hotel Restaurant Kniebischhöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehoe.de • www.kniebishoehoe.de

Impressionen ehemaliger Wellnessbereich



Hotel Restaurant Kniebishöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

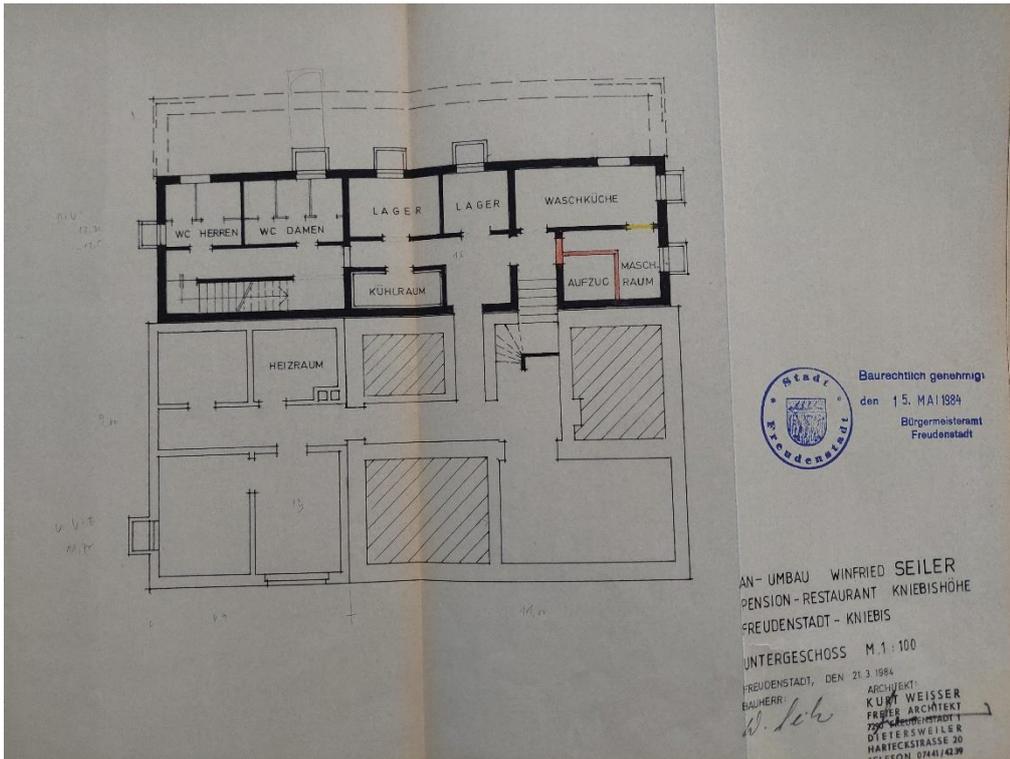
Impressionen Betreiber-Wohnung



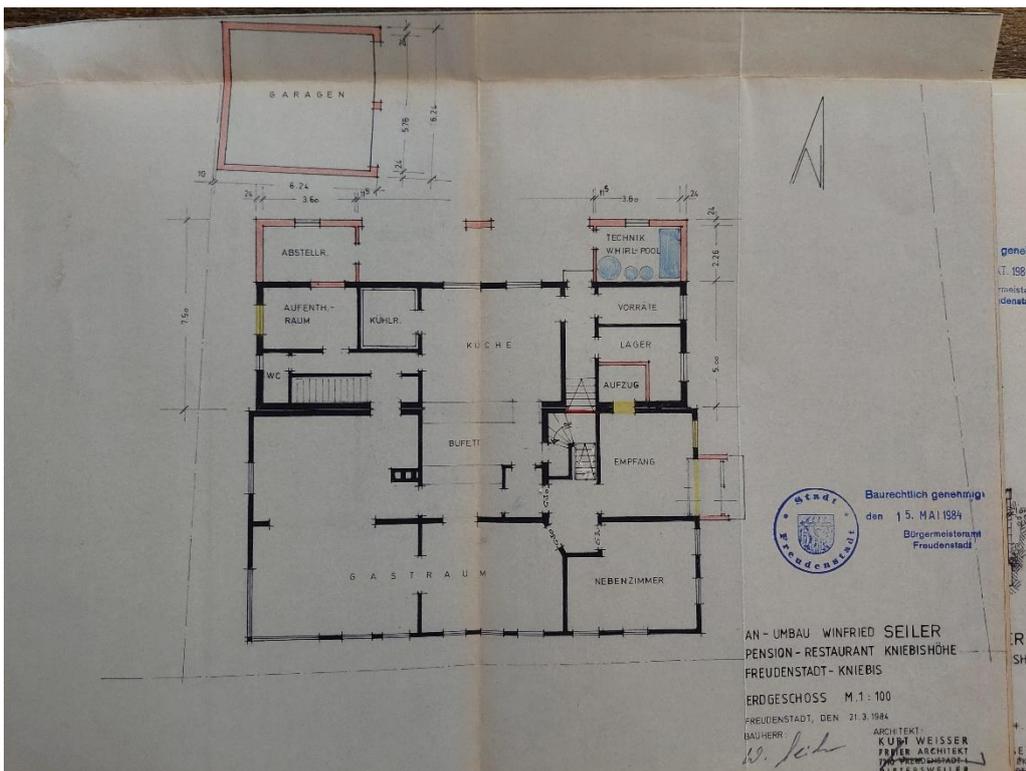
Hotel Restaurant Kniebishöhe – Silke Marti –

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

Grundrisse
Untergeschoß



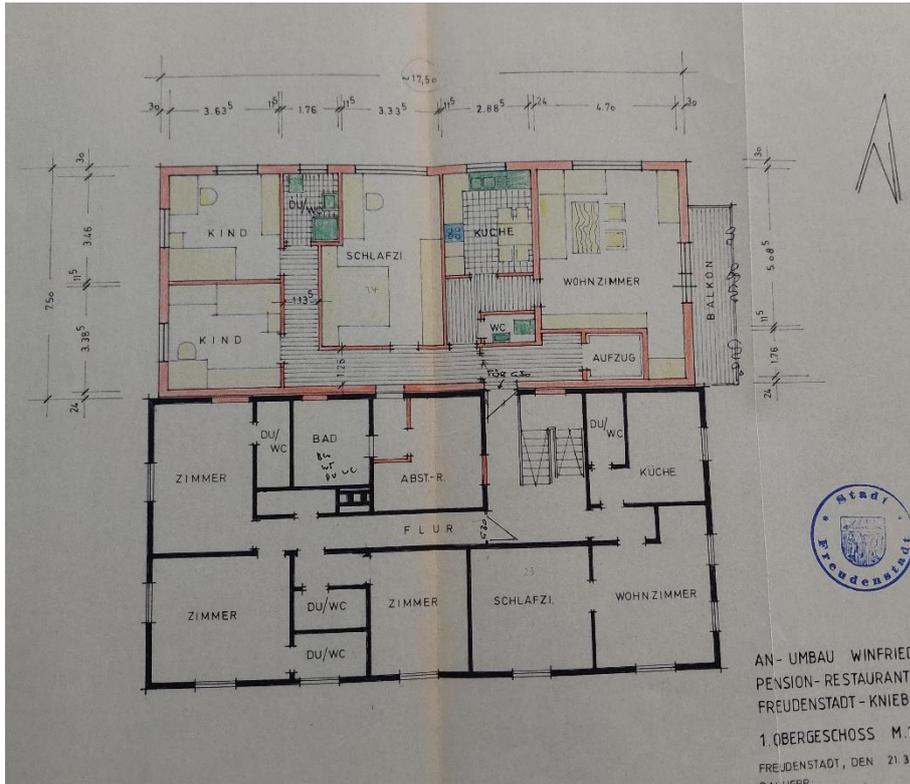
Erdgeschoß



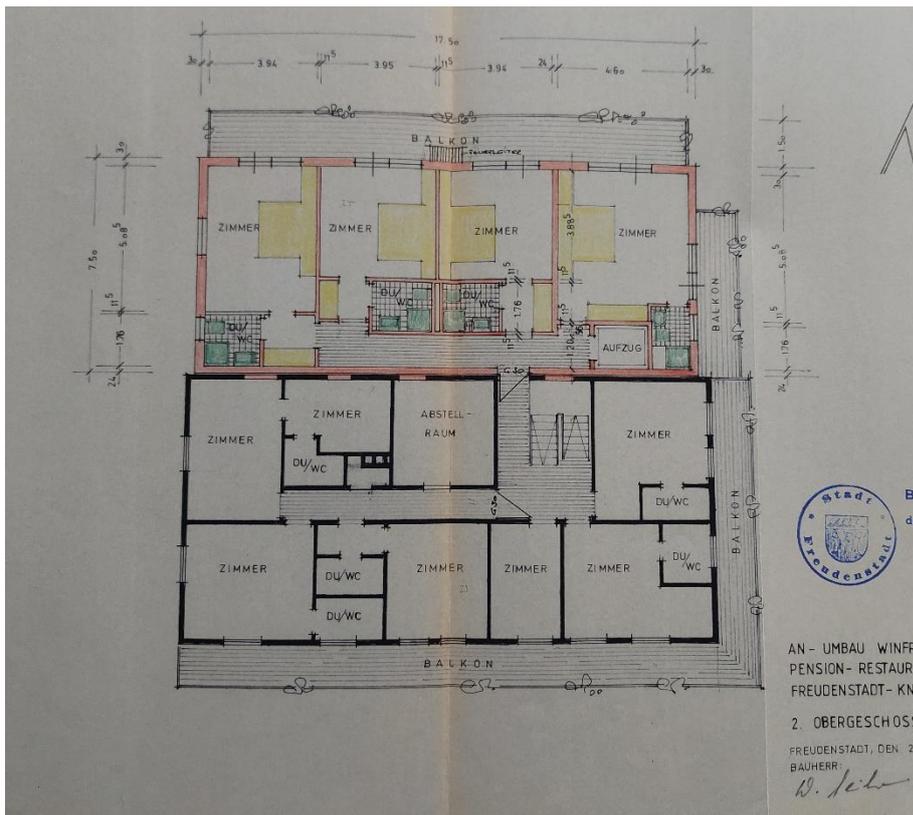
Hotel Restaurant Kniebishöhe - Silke Marti -

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

1. Obergeschoß



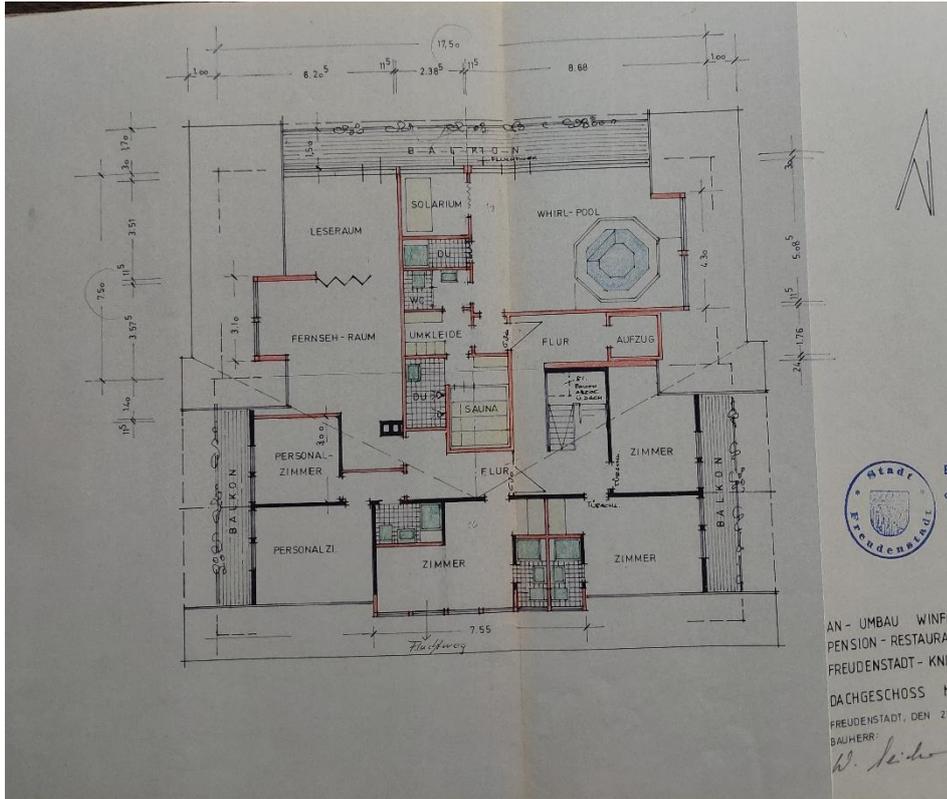
2. Obergeschoß



Hotel Restaurant Kniebishöhe - Silke Marti -

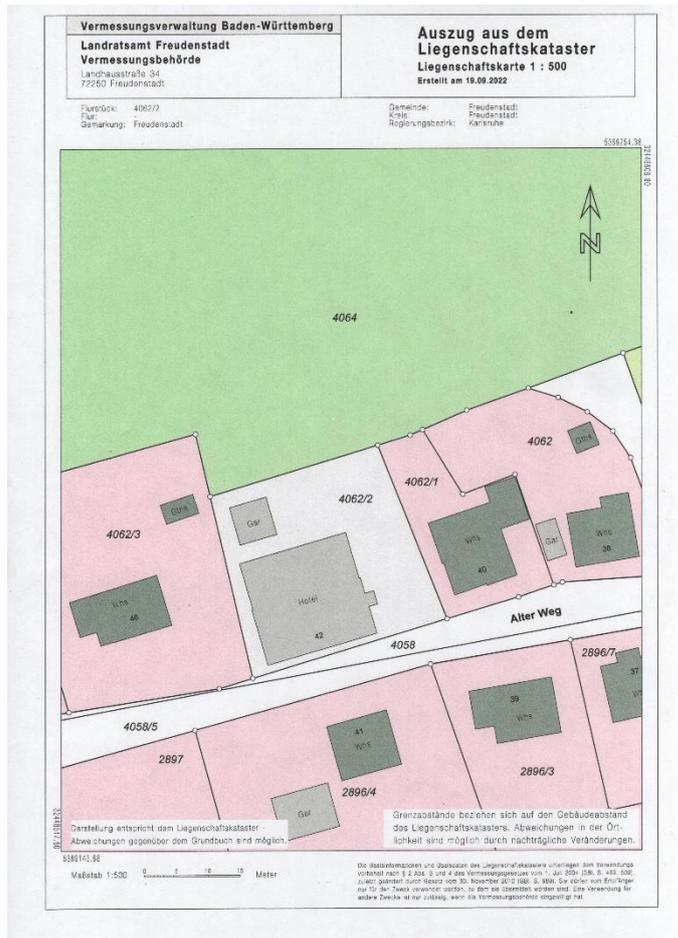
Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

3. Obergeschoß / Dachgeschoß



Liegenschaftskataster

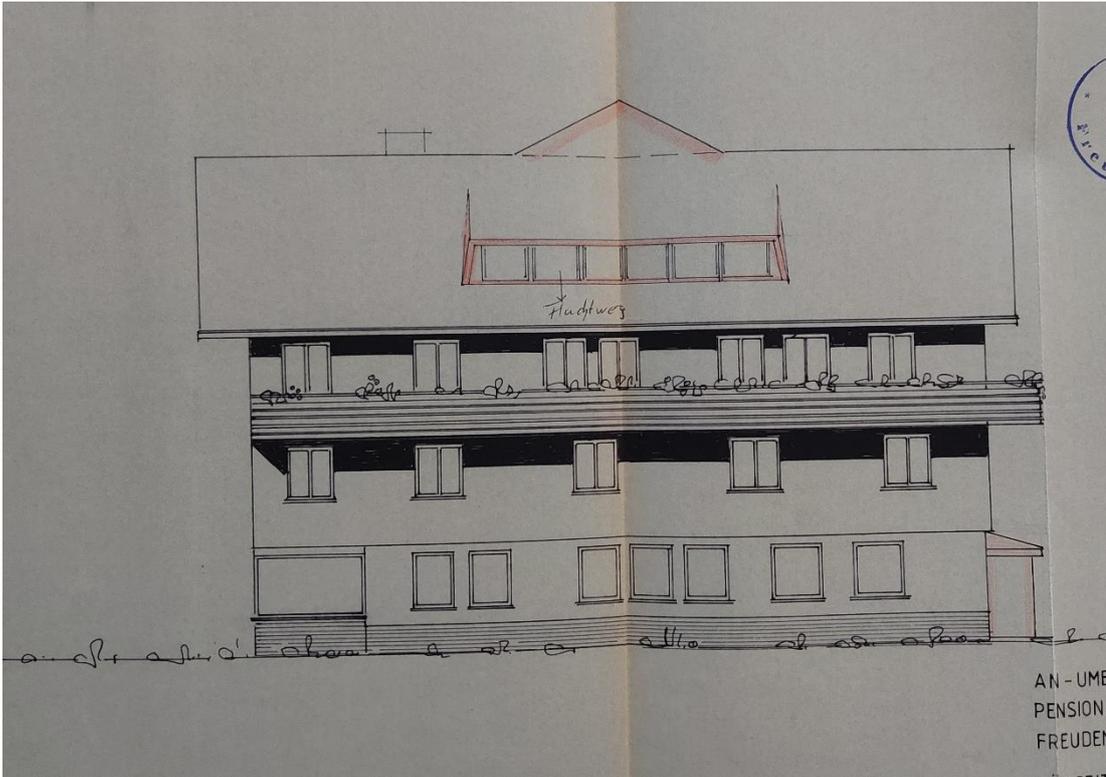
Flurstück 4062/2



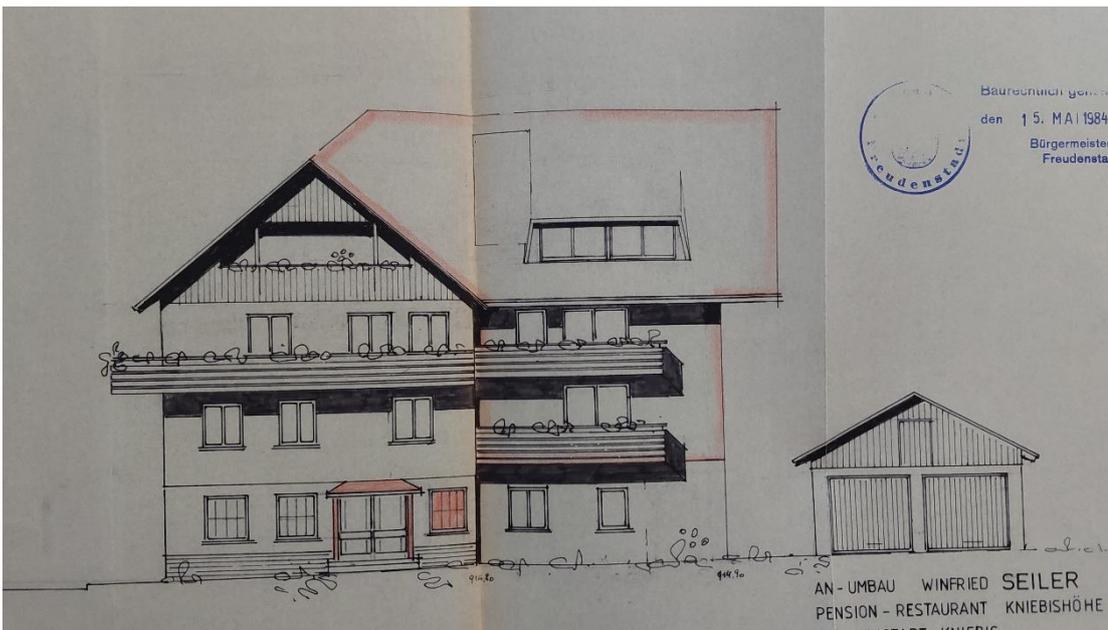
Hotel Restaurant Kniebishöhe - Silke Marti -

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

Südseite



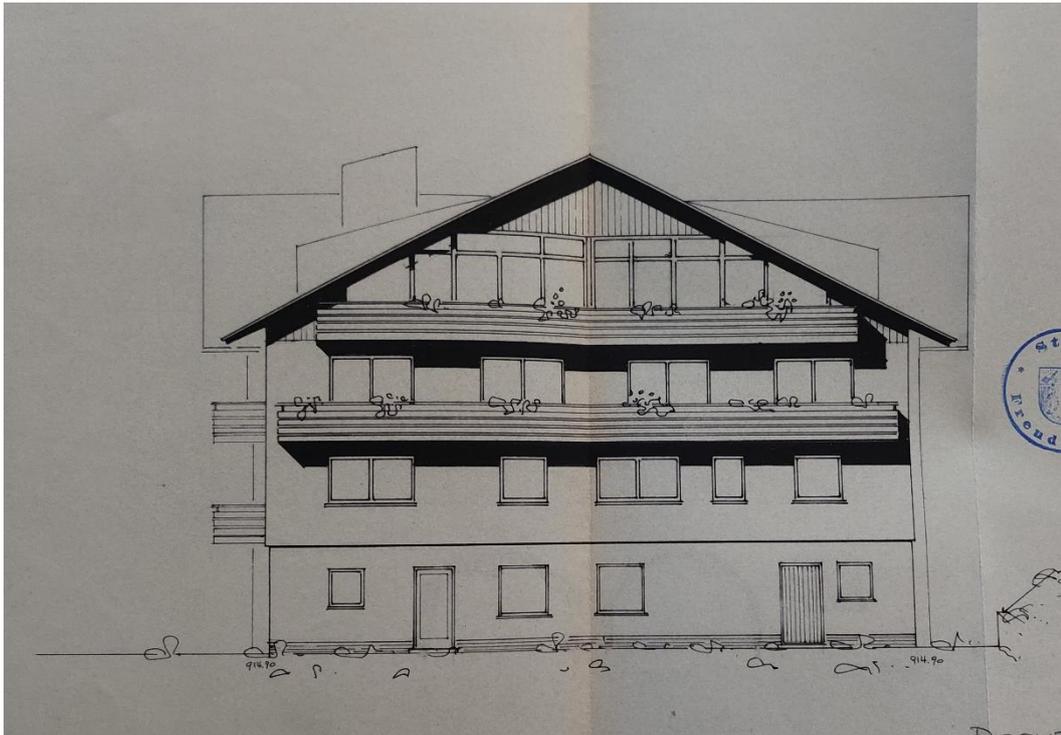
Ostseite



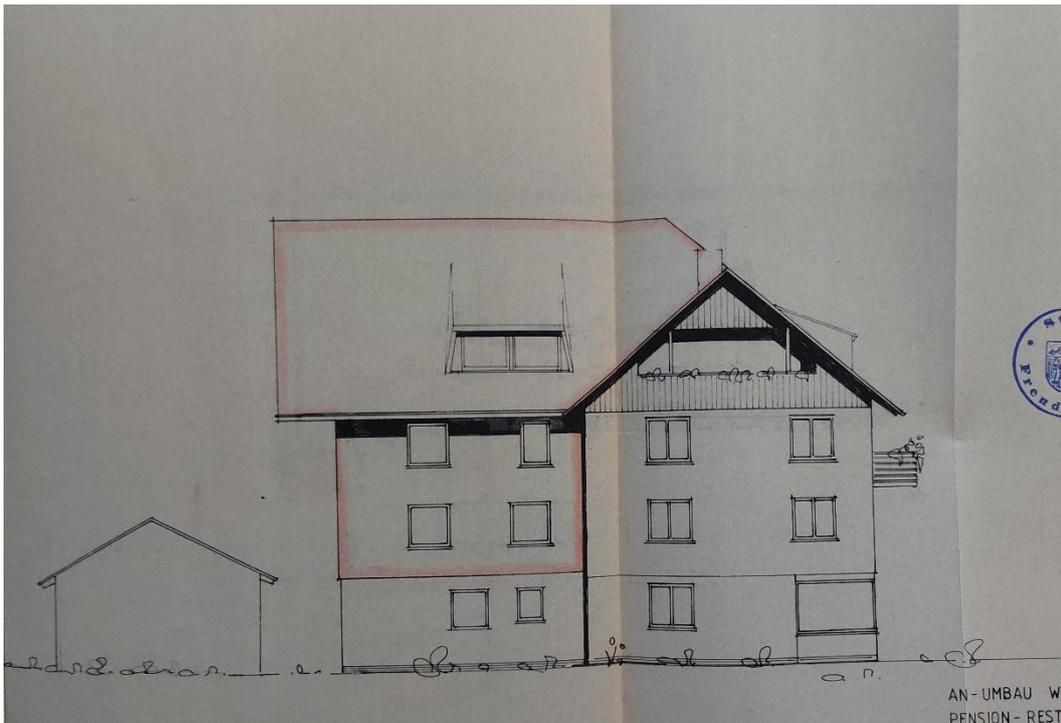
Hotel Restaurant Kniebishöhe - Silke Marti -

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de

Nordseite



Westseite



Hotel Restaurant Kniebishöhe - Silke Marti -

Alter Weg 42 • 72250 Freudenstadt-Kniebis • Tel +49 (0)7442 84 994 0 • Fax +49 (0)7442 84 994 50
info@kniebishoehe.de • www.kniebishoehe.de