

**Brotterode-Trusetal**

# Berggasthof Stöhr mit einzigartiger Panoramaterrasse am Inselsberg Genuss mit Weitblick

**CODE DU BIEN: 26483005**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 1.800.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 4.458 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26483005	Prix d'achat	1.800.000 EUR
Surface habitable	ca. 221 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants		
Pièces	9		
Salles de bains	3		
Année de construction	1899	Surface total	ca. 1.622 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	15 x surface libre, 7 x Garage	État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 1.622 m <sup>2</sup>
		Espace commercial	ca. 540 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz liquide	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.04.2036	Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



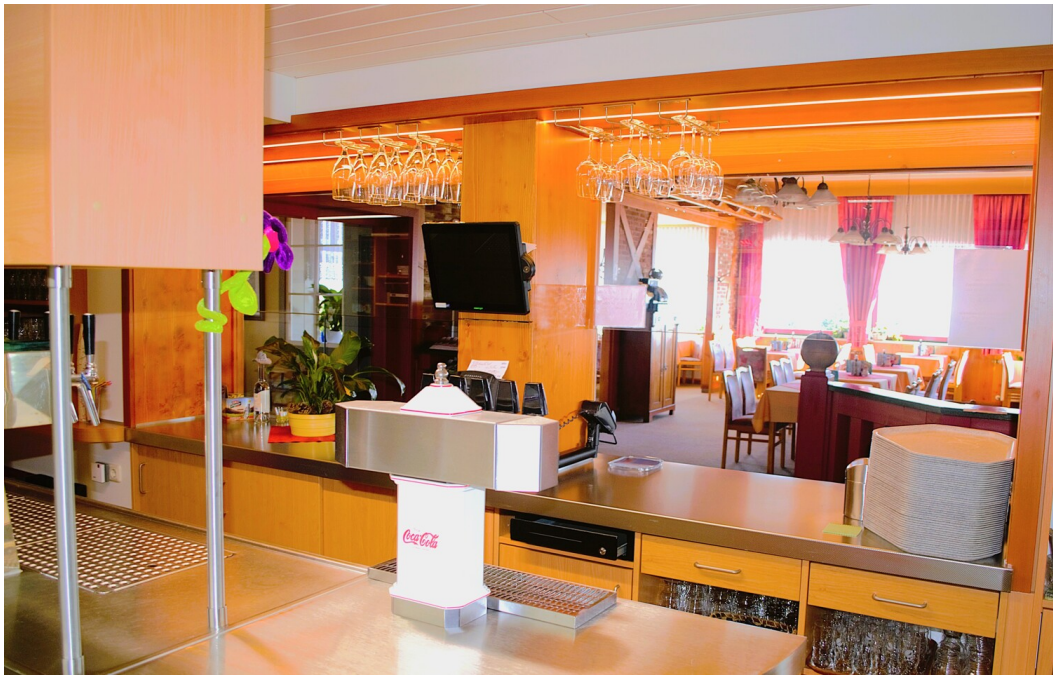
CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



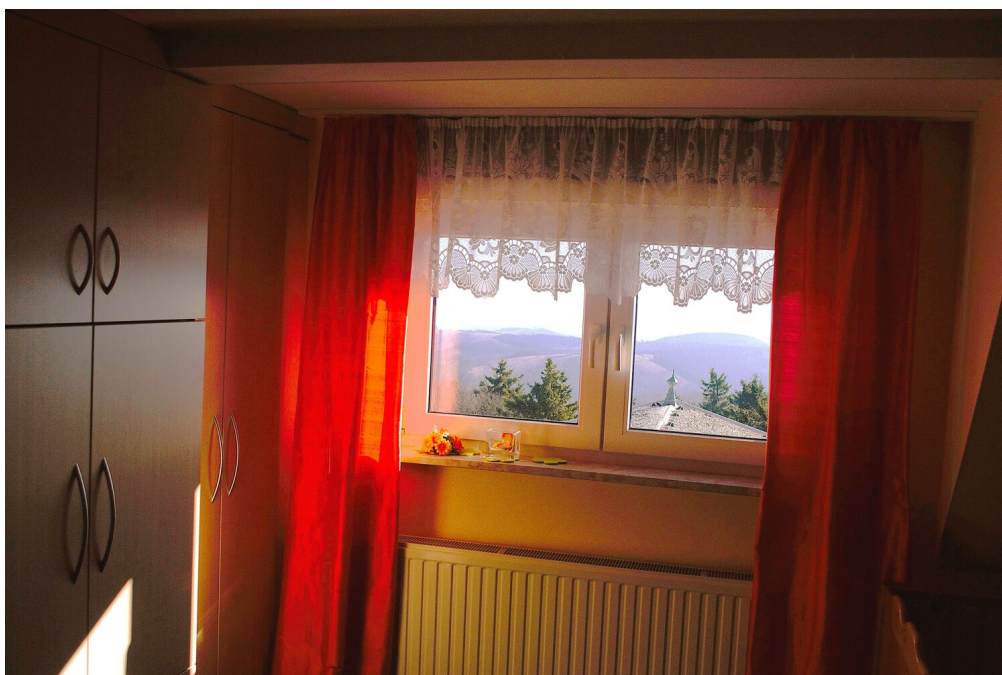
CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Premiumimmobilie direkt auf dem Gipfel des Großen Inselsbergs im Thüringer Wald. Auf rund 916 Metern Höhe zählt dieser Standort zu den markantesten und meistbesuchten Aussichtspunkten der Region. Die Panoramalage mit weitem Blick über den Thüringer Wald bis zur Rhön und bei klarer Sicht sogar bis zum Harz verleiht der Immobilie Exklusivität, die nur selten zu finden ist.

In unmittelbarer Nähe zum Rennsteig, einem der bekanntesten und meistfrequentierten Wanderwege Deutschlands, profitiert die Liegenschaft ganzjährig von hoher Besucherfrequenz. Ob Wanderer, Ausflügler, Wintersportler oder Touristen – der Große Inselsberg ist ein etablierter Anziehungspunkt mit überregionalem Bekanntheitsgrad. Als einziges Gastronomieobjekt im Gipfelbereich besitzt die Immobilie ein echtes Alleinstellungsmerkmal – ein signifikanter Wettbewerbsvorteil.

Das 1899 errichtete Gebäude wurde über Jahrzehnte kontinuierlich erweitert und modernisiert und verbindet historischen Charme mit einer funktionalen, wirtschaftlich durchdachten Struktur. Der traditionsreiche Berggasthof ist seit Generationen fester Bestandteil der touristischen Infrastruktur des Inselsbergs.

Im Erdgeschoss eröffnet sich ein großzügiges, flexibel gestaltbares Raumkonzept. Die historische „Rennsteigstube“ als ältester Teil vermittelt urige, bergtypische Atmosphäre. Zwei lichtdurchflutete Hauptsäle mit großen Fensterfronten inszenieren den einzigartigen Ausblick. Weitere Gasträume mit Panoramablick schaffen ein unvergleichliches Gästelerlebnis. Dank der variablen Raumaufteilung lassen sich klassische Restaurantkonzepte, Veranstaltungen, Feiern oder moderne Selbstbedienungslösungen optimal umsetzen.

Die voll ausgestattete Profiküche ist effizient in den Betriebsablauf integriert und auf hohe Auslastung ausgelegt. Großzügige Kühl- und Lagerflächen, Personalbereiche sowie eine separate Warenanlieferung gewährleisten reibungslosen Ablauf für ca. 250 Innen- und 250 Außensitzplätze.

In den oberen Etagen befinden sich Wohn- und Nutzflächen, darunter eine großzügige Betreiberwohnung im 2. Obergeschoss mit ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie überzeugt durch helle Räume, hochwertige Ausstattung und einen unvergleichlichen Ausblick – Wohnen und Arbeiten auf einem der schönsten Gipfel Mitteldeutschlands.

Der Außenbereich unterstreicht die Einzigartigkeit der Immobilie: Weitläufige Sonnen- und Panoramaterrassen mit Platz für bis zu 250 Gäste bieten ein Naturerlebnis auf höchstem Niveau, ergänzt durch einen Kioskbereich zur flexiblen Versorgung der Besucher.

Zwei eigene Wasserquellen mit gesicherten Wasserrechten sichern die Autarkie des Betriebs – ein seltenes und wertvolles Merkmal in dieser Höhenlage.

Der etablierte Gastronomiebetrieb erzielte zuletzt rund 900.000 € Jahresumsatz. Eine Übernahme inklusive Inventar und Kundenstamm ist optional möglich. Zudem bestehen konkrete Entwicklungsperspektiven: Erste Planungen für die Erweiterung zu einem Hotel mit Wellnessbereich und Schwimmbad eröffnen zusätzliches Wertschöpfungspotenzial.

Diese Immobilie bietet eine einmalige Gelegenheit, einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb in exklusiver Lage mit einzigartiger Fernsicht und klarer Alleinstellung im gastronomischen Angebot auf dem Inselfberg zu erwerben.

**CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Détails des commodités

Erneuerte Fassade  
Dach mit integriertem Sonnenschutzsystem  
Dreifachverglaste Fenster (Sturmschutzklasse)  
Optimierte Licht- und Temperaturregulierung  
Solarthermieanlage zur Steigerung der Energieeffizienz  
Vielseitig nutzbarer Gastronomiebereich  
Mehrere flexibel trennbare Gasträume  
Zwei großzügige Hauptsäle mit Panoramafenstern  
Separater Veranstaltungssaal  
Historische, gemütliche Gaststube  
Selbstbedienungskonzept realisierbar  
Sonnenterrassen mit Platz für ca. 250 Gäste  
Voll ausgestattete Profiküche  
Kaffeevollautomaten & Getränkeausschankanlagen  
Kühlräume (ca. 30 m<sup>2</sup> Gesamtfläche)  
Separate Lager- und Technikräume  
Eigener Anlieferungsbereich für Waren  
Barrierefreies WC im Erdgeschoss  
Damen- und Herren-WCs im Untergeschoss  
Zusätzliche Duscmöglichkeiten  
Personalräume mit Aufenthaltsbereich und Spinden  
Separate Wohneinheiten (gesamt ca. 221 m<sup>2</sup>)  
Hauptwohnung ca. 109 m<sup>2</sup>, hochwertig ausgestattet  
Modernes Bad mit Regendusche und Badewanne  
Zusätzliche Gäste- bzw. Mitarbeiterwohnung  
Zwei großzügige Sonnenterrassen mit Kiosk  
Eigener Hofbereich

Ca. 15 Pkw-Stellplätze

Ca. 25 zusätzliche gepachtete Stellflächen

Nebengebäude mit 3 Garagen (elektrische Tore)

Zwei eigene Wasserquellen inkl. Wasserrechte

Ideal für Gastronomie durch unabhängige Wasserversorgung

Übernahme des laufenden Betriebs möglich inkl. Name, Inventar und bestehender Aufträge

Nahtloser Einstieg in den Betrieb gewährleistet

**CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Tout sur l'emplacement

Der traditionsreiche Gasthof liegt direkt auf dem Gipfel des Großer Inselsberg und zählt damit zu den exponiertesten und begehrtesten Standorten im Thüringer Wald. Die einzigartige Höhenlage in Kombination mit der freien Rundumsicht verleiht der Immobilie eine außergewöhnliche Präsenz und Anziehungskraft.

Durch die unmittelbare Lage am Rennsteig, einem der bekanntesten und meistfrequentierten Fernwanderwege Deutschlands, profitiert der Standort ganzjährig von einer konstant hohen Besucherzahl. Wanderer, Radfahrer und Ausflugsgäste passieren den Gipfel täglich, wodurch sich eine außergewöhnliche Sichtbarkeit sowie ein stetiger Zustrom potenzieller Gäste ergibt. Die direkte Kombination aus Gipfelage und Rennsteiganbindung ist in dieser Form selten und wirtschaftlich besonders attraktiv.

Als nahezu alleinstehender Gastronomiebetrieb in dieser Höhenlage bietet die Immobilie ein einzigartiges Alleinstellungsmerkmal. Der unverbaute Panoramablick über den Thüringer Wald und entlang des Rennsteigs schafft ein besonderes Erlebnis und stellt ein starkes Differenzierungsmerkmal für gastronomische und touristische Konzepte dar.

Ganzjährig wird die Lage zusätzlich durch saisonale Angebote gestärkt: In den Wintermonaten sorgen nahegelegene Skipisten für Frequenz, während in den wärmeren Jahreszeiten Freizeitangebote wie der Inselsberg Funpark und die Sommerrodelbahn zahlreiche Besucher anziehen.

Die Erreichbarkeit ist auch in dieser Höhenlage gut gewährleistet. Die Kombination aus exklusiver Position direkt auf dem Inselsberg, unmittelbarer Präsenz am Rennsteig und stabiler touristischer Nachfrage macht diesen Standort zu einer

erstklassigen Investitionsmöglichkeit mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

**CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Plus d'informations

Sondergebiet (SO) speziell für eine bestimmte Nutzung festgelegt

Freizeit & Touristik (FZT) z. B.:

Berggasthöfe

Hotels / Pensionen

Freizeitanlagen

Ausflugsgastronomie

Aufgrund der Mischnutzung des Objektes bestehend aus gewerblicher Nutzung (Gaststätte) und Wohnnutzung (Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss) liegen für das Gebäude zwei separate Energieausweise vor.

Energieausweis: Verbrauchsausweis liegt vor

Endenergieverbrauch Wohnteil: 105 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: D

Wesentlicher Energieträger: Flüssiggas

Baujahr Wärmeerzeuger: 2010

Baujahr laut Energieausweis: 1976

Energieausweis: Verbrauchsausweis liegt vor

Endenergieverbrauch Gewerbe (separat):

Wärme: 78 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Strom: 114 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Wesentlicher Energieträger: Flüssiggas

Baujahr Wärmeerzeuger: 2010

Baujahr laut Energieausweis: 1976

Energieausweise erstellt am: 20.04.2026

Gültig bis: 20.04.2036

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**CODE DU BIEN: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robin Weiland

---

Marienstraße 6, 99817 Eisenach

Tel.: +49 3691 – 24 52 707

E-Mail: [eisenach@von-poll.com](mailto:eisenach@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)