

**Brotterode-Trusetal**

# **Berggasthof Stöhr mit einzigartiger Panoramaterrasse am Inselsberg Genuss mit Weitblick**

**Codice oggetto: 26483005**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 221 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.458 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26483005
Superficie netta	ca. 221 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Bagni	3
Anno di costruzione	1899
Garage/Posto auto	15 x superficie libera, 7 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.800.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 1.622 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 1.622 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	ca. 540 m <sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas liquido</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.04.2036</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1976</b>

Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal

## La proprietà



**Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Premiumimmobilie direkt auf dem Gipfel des Großen Inselfsbergs 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 Inselfsberg 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 Inselfsbergs.

Im Erdgeschoss eröffnet sich ein großzügiges, flexibel gestaltbares Raumkonzept. Die historische „Rennsteigtube“ als ältester Teil vermittelt urige, bergtypische Atmosphäre. Zwei lichtdurchflutete Hauptsäle mit großen Fensterfronten inszenieren den einzigartigen Ausblick. Weitere Gasträume mit Panoramablick schaffen ein unvergleichliches Gästerlebnis. 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 Inselsberg zu erwerben.**

**Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## **Dettagli dei servizi**

**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 Duschmöglichkeiten**

**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**

**Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## **Tutto sulla posizione**

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 Gipfellage 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.

**Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## Ulteriori informazioni

**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.**

**Codice oggetto: 26483005 - 98596 Brotterode-Trusetal**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Robin Weiland**

---

**Marienstraße 6, 99817 Eisenach**

**Tel.: +49 3691 – 24 52 707**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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