# E X P O S É

## Verwirklichen Sie Ihren Inseltraum

# Einzigartige Gelegenheit: Verkauf einer Rarität

## Hotel-Ensemble mit Restaurant, Steakhaus und Biergarten auf 2.123 m² Privatinsel

# Immobilien-Juwel in Kenzingen

DISKRETER DIREKT-VERKAUF

Hotelgarten
Hotel
Biergarten
Restaurant
& Galerie
Einzige
Zufahrt
(über Brücke)
Parkplatz
Steakhaus

# Exposé

## Einzigartiges Hotel-Ensemble auf der idyllischen Mühleinsel im Herzen der Kenzinger Altstadt.

## Zum Verkauf steht eine wahre Rarität:

Eine komplette Insel inmitten der Elz in Kenzingen, auf der sich ein charmantes Hotel-Ensemble mit Restaurant, Biergarten und Veranstaltungsraum befindet.

Die 2.123 m² große Mühleinsel bietet nicht nur eine einmalige Gelegenheit, eine eigene Insel zu besitzen, sondern vereint Naturnähe, Abgeschiedenheit und dennoch beste Erreichbarkeit.

Der einzige Zugang zur Insel wird über die städtische Brücke gewährt.
Somit ist, wenn gewünscht eine völlige Abgeschiedenheit mit **100 % Privatsphäre** möglich.

Diese Immobilie ist eine echte Seltenheit – ganz gleich, wie Sie sie nutzen möchten:

- Als exklusives Privat-Refugium
- Sofortiger Weiterbetrieb des Hotels und der Gastronomie
- Installation eines Sternerstaurants
- Eventlocation
- Schulungsgebäude mit Unterkunft
- Umwandlung der Hotelzimmern zu Monteurunterkünften
- Eine Kombination aus Gastronomie und Privatnutzung

**Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.**

*Ostseite des Hotels*

*Zusammenfluss der Elz hinter dem Hotelgarten*

*Überdachter Hoteleingang*

*Ähnlich dem Bug eines Schiffes: die Inselspitze*

*Hotelfront mit Doppelgarage*

*Südseite von der Zufahrtbrücke aus*

# Der Umsatzbringer: Das Hotel

Das auf der Insel gelegene 3-Sterne-Hotel wurde 2006 erbaut und bietet eine Mischung aus Eleganz und Komfort. Mit seinen zwölf Zimmern und einer Kapazität von bis zu 39 Betten genießen Gäste in jedem Zimmer einen unverbauten Blick auf die Elz und die natürliche Umgebung der Insel.

Die ruhige, abgeschiedene Lage vermittelt den Gästen das Gefühl, sich fernab des Alltags zu befinden, obwohl der Stadtkern von Kenzingen nur wenige Schritte entfernt liegt.

Die Möglichkeit, eine Ferienwohnung direkt am Wasser mit eigenem Balkon zu buchen, macht dieses Hotel besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.
Das idyllische Flair, das nur eine Insel bieten kann, wird durch die exklusive Lage unterstrichen – der perfekte Rückzugsort für erholsame Tage.

## Die Eckpunkte des Hotels:

- **3 x Einzelzimmer**
- **4 x Doppelzimmer**
- **2 x Doppelzimmer mit Terrasse**
- **2 x Komfort- bzw. Familienzimmer**
- **1 x Familienzimmer**
- **1 x große Ferienwohnug für bis zu 6 Personen**
- **1 x kleine Ferienwohnung für bis zu 3 Personen**
- **1 x Betreiberwohnung (2,5 Zimmer / 65 qm) über dem Restaurant**

*Blick auf Hotel-Nordeite*

*Blick von der Inselspitze auf Elz*

*Hotelgarten*

*Indirekte Beleuchtung der Theke bringt Gemütlichkeit*

*Blick auf Theke mit hinterleuchtetem Glasregal*

*Das Sichtfachwerk bringt modernes und rustikales Feeling*

*Sitzplatznischen und stimmungsvolle Beleuchtung*

*Von festlich bis urgemütlich - hier ist alles möglich*

*Sehr beliebt: der Stammtisch für bis zu 7 Personen*

# Modern und dennoch rustikal: Das Restaurant

Das Restaurant ist das Herzstück der Insel und wurde 2013 umfassend renoviert. Der Gastraum mit seinen rustikalen und modernen Elementen bietet nicht nur eine einmalige Atmosphäre, sondern auch einen direkten Blick auf die umliegende Natur.

Mit insgesamt 68 Sitzplätzen (ca. 50 im Resturant und 18 im Nebenzimmer) und weiteren Kapazitäten (ca. 75 Plätze) im Veranstaltungsraum bietet das Restaurant vielfältige Möglichkeiten, Gäste zu verwöhnen – sei es im gemütlichen Alltagsbetrieb oder bei besonderen Anlässen.

Die Mischung aus historischem Ambiente – das Gebäude war einst ein städtischer Schlachthof und modernem Design schafft einen unverwechselbaren Charme. Die Lage auf der Insel verleiht dem Restaurant eine Exklusivität, die in der Region einzigartig ist.

## Aktuelle Sitzplätze im Restaurant:

- **4 x 6-er-Tische**
- **2 x 5-er-Tische**
- **2 x 4-er Hochtische**
- **1 x Stammtisch für bis zu 7 Personen**
- **1 x gemütliche Sitznische an der Bar (2 Personen)**
- **12 x Sitzgelegenheit an der Bar**

*Hauptgebäude mit Restaurant (Mitte), Gastroküche (rechts), Galerie (oben) sowie Toilettenräume (links)*

*Nutzungsvariante als Frühstücksraum mit Buffet*

*U-förmige Tischaufstellung für 13 Personen*

*Angenehme Athmosphäre sorgen die warmen Leuchten und der Kamin mit Kunstfeuer*

*Der Kunstfeuerkamin sorgt für eine wohliges Ambiente*

*Feierlich oder rustikal - hier ist alles machbar.*

# Praktisch und vielseitig: Das Nebenzimmer

Das separate und räumlich abgetrennte Zimmer erweitert die Sitzplatzkapazität des Restaurants um etwa 12 bis 18 Plätze. Ein besonderer Blickfang ist die große Eckbank mit einem massiven Ahorntisch, der Platz für bis zu 10 Personen bietet. Zwei halbrunde Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre durch ausreichend Tageslicht.

Das Zimmer wird von unseren Gästen gerne als kleiner Veranstaltungsraum für private Besprechungen, Mitgliederversammlungen, Vereinssitzungen oder kleinere Familienfeiern genutzt.

Aktuell dient der Raum als Frühstücksbuffet für unsere Hotelgäste.

## Maximale Anzahl Sitzplätze im Nebenzimmer:

- **ca. 18 Plätze**

*Akustisch und optisch getrennt vom Restaurantbetrieb sind kleinere Feierlichkeiten in privater Umgebung möglich.*

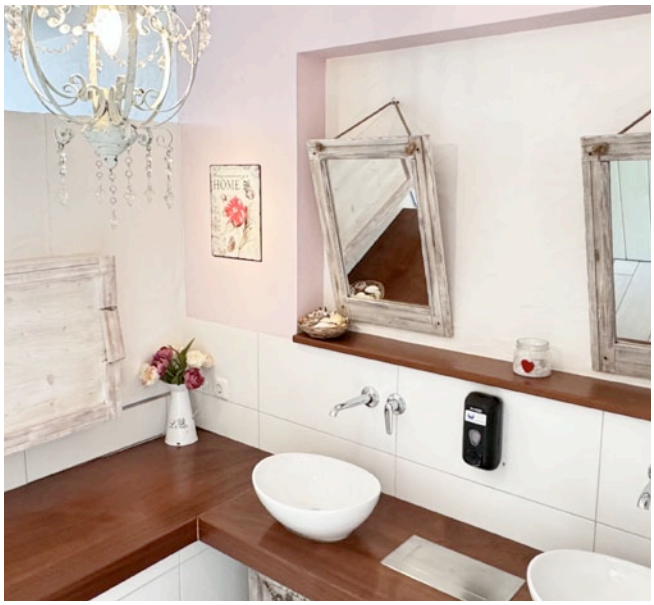
*Der Hingucker: die massive Bruch-Sandsteinwand*

*Hochwertige Materialien und Armaturen*

*Sauber und aufgeräumt, dennoch edel*

*Zeitlose Marken-Urinale für die Getränkerückgabe*

*Detailverliebt mit cleveren Extras*



*Doppelwaschtisch mit klappbarer Wickelkommode*

# Die Visitenkarte eines Restaurants: Die Toiletten

Die Toilettenanlagen wurden 2013 vollständig entkernt und mit einem durchdachten Konzept von einem Innenarchitekten neu gestaltet. Mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien entstanden stilvolle und gleichzeitig funktionale Räumlichkeiten. Die Gestaltung kombiniert Massivholzelemente mit exklusiven Bodenbelägen und setzt auf warme, natürliche Akzente.

**Herrentoilette:**
Ein echter Blickfang ist die imposante Bruchsteinwand aus Sandstein, die den Raum optisch aufteilt und eine stilvolle Abtrennung zwischen den einzelnen Bereichen schafft. Das große Doppel-Steinwaschbecken ruht auf einer massiven Eichenholzablage, wobei die edlen Wasserausläufe direkt in einen rustikalen Holzbalken integriert sind. Ein riesiger Spiegel und die maßgefertigte Pendeltür aus Eichenholz unterstreichen den hochwertigen Charakter des Raumes. Moderne Urinale sowie ein ausgeklügeltes Lichtkonzept sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

**Damentoilette:**
Hier dominieren zarte Pastelltöne in Altrosé und Moosgrün. Zwei elegante Waschschalen, ebenfalls auf Massivholzablagen, werden von einem großen Ganzkörperspiegel ergänzt. Die Damentoilette verfügt über drei WC-Kabinen und einen klappbaren Wickeltisch für Familien.

*Das große handgemalte Ölgemälde von Claude Monet sorgt für das gewisse Etwas und bringt Farbe ins Spiel*

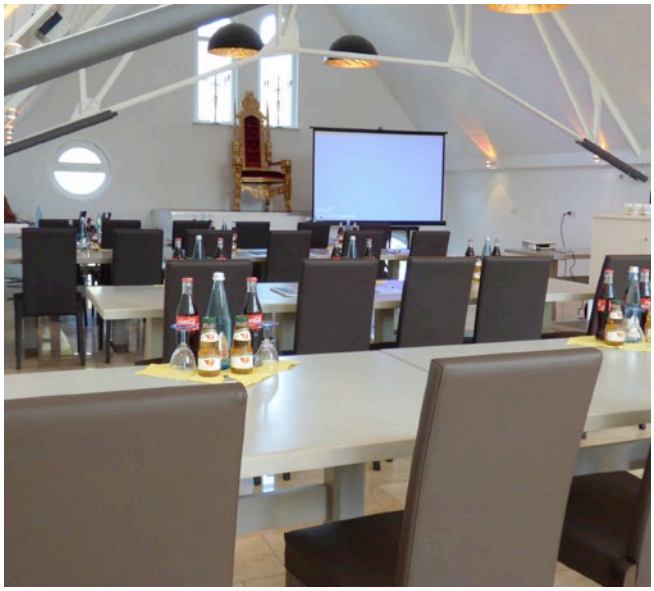
*Blick von Podest Richtung Biergarten auf Raum mit Buffet*

*Optimal auch für kleine Gruppen ab 20 Personen*

*Gern gebucht für Firmenfeiern in der Weihnachtszeit*

*Buffet mit extrem viel Stauraum in den Schränken*

*Discoerlebnis pur: Perfekt für Hochzeitsfeiern*



*Ideal auch für Schulungen – diskret und vertraulich*

# Der Veranstaltungsraum: Die Galerie

Sollten die Sitzplätze im Restaurant nicht ausreichen, bietet die im 1. OG befindliche Galerie rund weitere 75 Plätze für Ihre Gäste. Über zwei getrennte Treppenaufgänge – einer direkt von der Theke aus für das Service-Personal - und ein weitere für die Gäste gelangt man von zwei Seiten in den Veranstaltungsraum.

Vielmehr jedoch eignet sich der großzügige Veranstaltungsraum mit seiner außergewöhnlichen Deckenkonstruktion aus weißen Stahlunterzügen ideal für Hochzeiten, Firmen- und Familienfeiern sowie kulturelle Events (Lesungen, Krimidinner etc ...).

Des weiteren wird die Räumlichkeit für Firmentagungen, Schulungen aber auch für politische Veranstaltungen gerne gebucht.

Die beiendruckende Deckenhöhe von rund 6,5 Metern mit großen Hängelampen verleiht jeder Veranstaltung ein exklusives Flair.
Das über 10 Meter lange Buffet mit großem Stauraum und die zwei großen Podeste sind so konzipiert, dass eine reibungslose Bewirtung der Gäste garantiert ist.

**Hier findet ein absolutes „WOW-Erlebnis“ statt.**

*Stahlträger und dimmbare Warmlichtleuchten sorgen für festliche Athmosphäre*

*Zugang zum Biergarten vom Restaurant aus.*

*Elf Granit-Tische befinden sich unmittelbar am Ufer*

*Frühstück im Freien - so beginnt der Tag ganz anders*

*Natur, Ruhe, Entspannung - hier lässt es sich leben!*

*Große Olivenbäume sorgen für mediterranes Flar*

*Ein Higucker: Der 100-jährige Feigenbaum*

## Das Insel-Highlight: Der Biergarten – direkt am Elzufer

Der idyllische Biergarten ist nicht nur ein Highlight für Naturfreunde, sondern auch ein echter Umsatzbringer. Die einmalige Lage inmitten der Natur und die direkte Nähe zum Wasser begeistert durch regelmäßige Sichtungen von Eisvögeln, Fischreihern und Nutrias – ein Erlebnis, das bei den Gästen bleibenden Eindruck hinterlässt.

Direkt am Ufer der Elz gelegen, bietet er Platz für bis zu 180 Gäste und zieht vor allem in den Sommermonaten zahlreiche Besucher von Freiburg bis Offenburg an.
Insbesondere schätzen die Hotelgäste die Vorzüge, sich nach einem anstrengenden Besuch im Europapark oder der Arbeit auf der Sonnentrrasse zu entspannen und kulinarisch verwöhnen zu lassen.

Ca. 50 Sitzplätze sind überdacht, so dass auch ein kleinerer Schauer ertragen werden kann.

Dank der anhaltenden hohen Frequentierung und den langen Öffnungszeiten (keine direkten Nachbarn vorhanden!) sorgt der Biergarten für eine stabile Einnahmequelle von April bis Ende Oktober – natürlich vorausgesetzt, das Wetter spielt mit.

**Hier wird die Insel zum Erlebnis!**

*Konkurenzlos, einzigartiges Ambiente mit viel Grün bei leisem Flussplätschern sorgt bei den Gästen für Tiefenentspannung*

*Überdachter Bereich - ideal auch für Selbstbedienung*

*Das „Steakhaus“ am Rande des Biergarten*

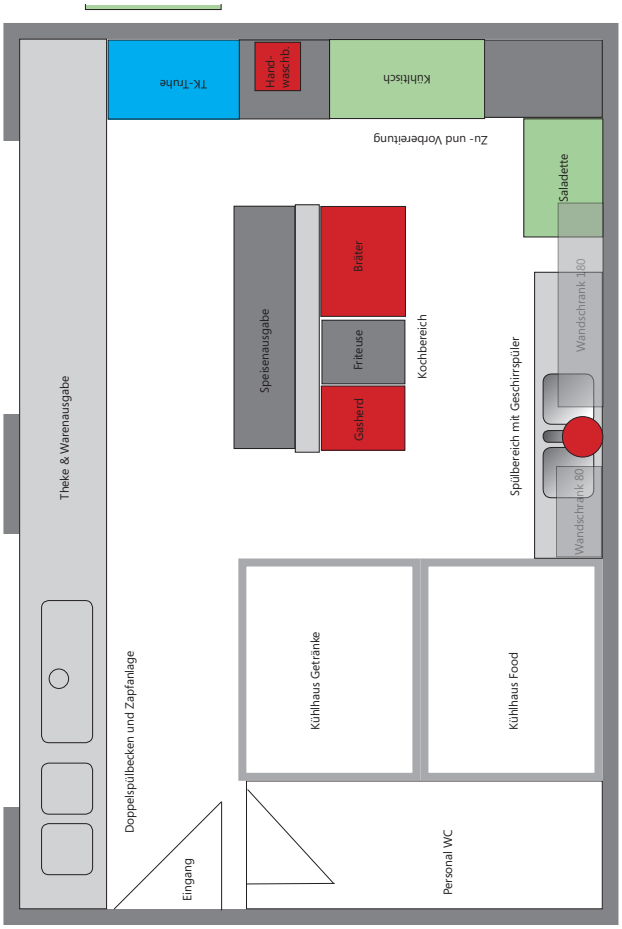
*Eingang zur Steakhaus-Theke und Küche*

*Kühltheke mit Zapfanlage*

*Vollständig ausgestattete Gastroküche*

*Direkte Zugang: Zwei geräumige Kühlhäuser*

# Ein zusätzliches Bonbon: Das Steakhaus




In dem rund 65 Quadratmeter großem Gebäude am Rand des Inselgrundstückes befindet sich eine voll ausgestattete Gastro-küche nebst zwei geräumigen Kühlhäusern, sowie eine 10 Meter lange Kühltheke mit Zapfanlage – komplett bereit, die Gäste zur Biergartenzeit von hier aus zu bekochen und bedienen.

Etwas Abseits vom restlichen Biergarten können Fussballbegeisterte hier ungestört ihrem Lieblingsverein zujubeln, während die anderen Gäste in Ruhe weiterhin die Natur geniessen können. Perfekt auch für Parallelveranstaltungen oder zusätzliche kulinarische Highlights wie Grillaktionen, Oktoberfest und Buffet-Aktionen.

## Eine autarke Versorgung des Biergartens vom Steakhaus ist möglich!

*Parallel zum Biergartenbetrieb können Gäste auch über das Steakhaus bewirtet werden – hier zur EM 2024*

*Große Fenster sorgen für Tageslicht - so mach arbeiten Spaß*

*Praktisch: 14 Kühlschubladen erleichtern das Arbeiten*

*Von allen Seiten bekochbar: die Kücheninsel*

*Großes Doppelspülbecken und Platz für Tiefkühltruhe*

*Geschirrrückgabe und Haubenspülmaschine von Hobarts*

*Schränke auf Podest vereinfachen die Bodenreinigung*

# Hell, großzügig, funktional: Die Gastroküche

Die großzügige und professionell ausgestattete Gastro-Küche bietet alles, was für einen reibungslosen und effizienten Restaurantbetrieb notwendig ist. Helle, große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Arbeitsumfeld. Der Raum ist perfekt aufgeteilt, um mehrere Stationen gleichzeitig betreiben zu können.

Der rund 6 Meter lange Edelstahl-Pass bietet viel Platz für Vorbereitung und Ausgabe. Für die Zubereitung stehen umfangreiche Kühlmöglichkeiten bereit: 8 Kühlschubladen für den Hauptkoch und 6 weitere für die kalte Küche und Salatzubereitung, ergänzt durch einen großen Kühlschrank und mehrere Gefrierschränke.

Die Küchenausstattung lässt keine Wünsche offen: Ein 6-fach Kombidämpfer von Rational (Self Cooking Center), ein Gasherd, ein Bräter, eine große Doppelspüle und zahlreiche Edelstahlschränke bieten umfangreiche Kapazitäten und Stauraum. Zusätzlich stehen ein Tellerwärmer, ein Profi-Vakuumierer und eine leistungsstarke Haubenspülmaschine zur Verfügung.

Der Bodenbelag wurde 2016 komplett erneuert. Dabei wurde ein umlaufendes Podest errichtet, auf dem alle Schränke direkt ohne Füße stehen. Dies erleichtert die Reinigung erheblich und sorgt für eine hygienische Arbeitsumgebung. Die Kombination aus moderner Ausstattung und durchdachter Raumgestaltung macht diese Küche zu einem zentralen Element des gastronomischen Erfolgs.

*Die große Kochinsel im Zentrum der Küche kann zeitgleich von mehreren Personen genutzt werden.*

*Luftbild von der südwestlichen Altstadt*

*Luftbild von Kenzingen - Stadtkern*

*Völlig sicher: Ein Stauwehr in Riegel verhindert Hochwasser*

*Erholung und Entspannung pur, direkt auf der Elz*

*Ohne Worte: 6 Millionen Besucher im Europapark pro Jahr*

*Für Golfer - 27 Loch-Platz nur 10 Fahrminten entfernt*

# Exklusiv: Die Lage

Die Mühleinsel ist ein unvergleichlicher Ort – sie vereint das Beste aus zwei Welten: Abgeschiedenheit und Natur pur, kombiniert mit der Nähe zur Stadt. Mit einer Grundstücksfläche von 2.123 m² bietet sie ausreichend Platz für Erweiterungen oder individuelle Nutzungskonzepte. Diese Insel ist nicht nur eine Immobilie, sondern eine Rarität, die in ihrer Form und Lage ihresgleichen sucht. Die natürliche Grenze durch den Fluss Elz schafft eine exklusive Privatsphäre, wie sie nur wenige Orte bieten können. Gleichzeitig liegt die Insel im Herzen von Kenzingen – gut erreichbar und dennoch eine eigene, geschützte Welt.

Die Region um Kenzingen ist durch ihre Nähe zum Europapark, die Weinregion Kaiserstuhl und den Schwarzwald äußerst gefragt. Der Bahnhof ist 5 Gehminten entfernt.
Die Kombination aus touristischer Attraktivität und einzigartigem Grundstück macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen und zukunftssicheren Investition. Eine Insel wie diese – eine Oase inmitten der Natur – ist mehr als nur ein Grundstück, sie ist ein Erlebnis und bietet dem künftigen Besitzer nahezu unbegrenzte Möglichkeiten.

**100 % Hochwasser-sicher!**
**Überschwennungen gibt es nicht:**

**Bedingt durch die Wasserstandsregulierung der „Alten Elz" über das Wehr im Nachbarort Riegel besteht selbst bei Starkregen keine Hochwassergefahr für die Mühleinsel (und ganz Kenzingen).**

*Absolut Hochwasser sicher: Ein Stauwehr in Riegel verhindert bei Starkregen Überflutungen zu 100 % (Flurkarte)*

*Hohe Energieeffizienz dank Solarthermie (16 m² Solarfläche) und zwei Wärmespeicher mit je 800 l Fassungsvermögen*

*Heizungsanlage des Hotels aus dem Jahr 2006*

| | |
|---|---|
| • Heizungsart: | Gas |
| • Weiteres: | Solarthermie |
| • Größe Sonnenkollektoren: | 16 m² |
| • Wärmespeichervolumen: | 1.600 l |
| • Energieausweis: | liegt vor |
| • Baujahr Heizung Hotel: | 2018 |
| • Baujahr Heizung Restaurant: | 2024 |

Im gesamten Restaurantbereich sowie im Flur und im Nebenzimmer sorgt eine Fussbodenheizung für wohlige Wärme.

# Zum Schluss: Die wichtigsten Eckdaten

| | |
|---|---|
| • Grundstücksfläche: | 2.132 m² |
| • Nutzfläche Hotelgebäude: | ca. 513 m² |
| • Nutzfläche Restaurantgebäude: | ca. 460 m² |
| • Nutzfläche Steakhaus: | ca. 65 m² |
| • Betreiberwohnung (2,5 Zimmer) | ca. 65 m² |
| • Anzahl Sitzplätze Restaurant: | ca. 68 |
| • Anzahl Sitzplätze Galerie: | ca. 75 |
| • Anzahl Sitzplätze Biergarten: | ca. 180 |
| • Baujahr Hotelgebäude: | 2006 |
| • Baujahr Restaurantgebäude: | 1903 |
| • Sanierung Restaurant und Galerie: | 2013 |
| • Anzahl Hotelzimmer: | 12 |
| • Anzahl Ferienwohnungen: | 3 |
| • Gesamtanzahl Betten: | 39 |
| • Büro- und Personalräume: | vorhanden |
| • Haushaltsraum: | vorhanden |
| • Hotel- und Restaurantinventar: | inklusive* |

**Entfernungen:**

| | |
|---|---|
| • Bahnhof Kenzingen (zu Fuß): | 5 Minuten |
| • Autobahn A5 (Auffahrt Riegel): | 6 km |
| • Freiburg: | ca. 25 Minuten |
| • Europapark: | ca. 10 km |
| • Golfplatz Tutschfelden: | ca. 6 km |
| • Flughafen Basel: | ca. 55 Minuten |

**Kaufpreis:** **2.590.000 €**

**Jetzt steuerliche Vergünstigungen nutzen!**

Das Objekt befindet sich in einem **vereinfachten** Sanierungsgebiet, was dem Käufer attraktive steuerliche Vorteile bietet:

**Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten:**

Sanierungskosten können über 12 Jahre hinweg erhöht abgeschrieben werden:

- **9 % AfA in den ersten 8 Jahren**
- **7 % AfA in den folgenden 4 Jahren**

**Fördermittel:**

- Es bestehen Zuschussmöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen.

**Attraktive Finanzierungsmöglichkeiten:**

Durch das Sanierungsgebiet gibt es spezielle günstige Förderdarlehen.

**Keine Ausgleichszahlung an Gemeinde!**

Es sich handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren.

**Keine Maklercourtage!**

**Sonstiges:**

Kaufmöglichkeit sofort oder nach Absprache - geplante Übergabe am 31.12.2026.
Auf Wunsch bieten wir gerne eine ausführliche Einarbeitung. Weitere Unterlagen wie Baupläne, Flächenberechnungen, Energieausweise, Grundbuchauszug etc. sind vorhanden.

**Besichtigungen ausschließlich nach Bonitätsnachweis und Terminvereinbarung.**

**Kontakt:**

Christian Brehm • Tel.: +49 170-5282722 • Mail: brehm@shockwerk.de

**Es wird absolute Diskretion geboten und ebenso darum gebeten!**

* mit Ausnahme der privaten Wand-Bilder und Gemälden

# Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**Mühleinsel 1 • 79341 Kenzingen**

**Kontakt: Christian Brehm • 0170-5282722 • brehm@shockwerk.de**