



Hotel, Ferienwohnungen, zwei Restaurants, Wohnmobil – Stellplätze, Biergarten nur wenige Gehminuten zum Bodenseeufer

Ines Tabler

Ihr Ansprechpartner

Schwindl Tabler Immobilien

Friedrichstr. 4 | 88045 Friedrichshafen

T 07541 30886 – 0

F 07541 30886 – 99

info@s-t.immo

www.schwindl-tabler.immobilien

Kennung	10000
Adresse	Tunau 4, 22 in 88079 Kressbronn
Kaufpreis	6.000.000,00 €
Flurstücke	5361, 5369, 5372/4, ein Teil von 5372
Hotel „Dorfkrug“	14 x Hotel - Doppelzimmer
Gästehaus	4 x Hotel – Doppelzimmer Betreiberwohnung
Ferienwohnung	4 x Maisonette - Wohnungen
Restaurant	2 x
Wohnmobil - Stellplatz	ca. 44 x Stellplätze
Grundstück	ca. 21.000 m ² (ungenau Angabe, da neue Vermessung nötig)
Wohn-/ Nutzfläche	ca. 1.842 m ² (ungenau Angabe, da neue Vermessung nötig)
Baujahr Hotel „Dorfkrug“	ca. 1968 (ca. 2000 renoviert)
Baujahr Gästehaus	ca. 1970 (ca. 2018 renoviert)
Baujahr Ferienwohnung	ca. 1982
Übernahme ab	Sofort
Provision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Anlage befindet sich im malerischen Ortsteil Tunau der beliebten Bodenseegemeinde Kressbronn. Eingebettet in eine der schönsten Ferienregionen Deutschlands, überzeugt die Lage durch ihre idyllische Ruhe und gleichzeitige Nähe zu einem breiten touristischen Angebot. Kressbronn gilt als attraktiver Urlaubsort mit hohem Freizeitwert – sei es durch Wassersport, Rad- und Wandertourismus oder kulinarische Highlights in der Region. Eine sehr gute Anbindung an die regionale Infrastruktur sorgt zudem für eine ganzjährige Erreichbarkeit und hohen Gästekomfort.

Die in L-Form angeordneten Gebäude umschließen eine großzügige, gepflegte Grünfläche, die exklusiv den Gästen des Hotels, der Gästezimmer sowie der Ferienwohnung zur Verfügung steht. Diese grüne Oase bietet Raum für Entspannung, Veranstaltungen oder Spielmöglichkeiten für Familien. Direkt an der äußeren Grundstücksgrenze verläuft der Bodenseeradweg – eine der beliebtesten Radstrecken Europas – und bringt regelmäßig neue Gäste direkt an Ihre Tür.

Die Anlage wurde über Jahrzehnte hinweg erfolgreich betrieben und hat sich als feste Größe im regionalen Tourismus etabliert. Aufgrund altersbedingter Umstände steht dieses seltene Angebot nun zum Verkauf. Es bietet eine hervorragende Grundlage für Investoren oder Betreiber, die das Potenzial eines eingespielten Betriebs mit attraktiver Lage erkennen.

- Hotel „Dorfkrug“: Das traditionsreiche Hotel „Dorfkrug“ wurde ca. 1968 in solider Massivbauweise errichtet und bildet den zentralen Bestandteil der Anlage. Im Erdgeschoss befindet sich die gemütliche Gaststube, die sowohl für Hotelgästen als auch für externen Besuchern offen stand und zum Verweilen einlud. Die Nutzfläche von rund 525 m² erstreckt sich über drei Etagen und umfasst insgesamt 14 komfortable Doppelzimmer. Diese wurden im Jahr 2000 umfassend renoviert und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Der „Dorfkrug“ ist baulich mit dem ehemaligen Tennengebäude verbunden, was eine harmonische Integration in die Gesamtanlage gewährleistet.

Für das Personal stehen acht separate Mitarbeiterzimmer zur Verfügung, die Platz für mindestens zehn Personen bieten – ein wertvoller Pluspunkt im laufenden Hotelbetrieb.

Parkmöglichkeiten sind in ausreichender Zahl vorhanden: Sowohl direkt vor den Gebäuden, als auch auf einem zusätzlichen Stellplatz stehen Flächen für Hotelgäste, Besucher der Gästezimmer sowie der Ferienwohnungen zur Verfügung.

- „Gästehaus“: Das Gästehaus verfügt über eine Nutzfläche von rund 355 m², verteilt auf zwei Vollgeschosse sowie ein noch nicht ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Es wurde im Jahr 1971 in Massiv- und Holzbauweise errichtet. Im Haus befinden sich vier Hotel Doppelzimmer, eine Betreiberwohnung, eine Doppelgarage sowie umfangreiche Wirtschafts- und Lagerräume. Die Bäder der Hotel Doppelzimmer, wurden ca. 2018 modernisiert. Im Untergeschoss stehen weitere Lagerräume sowie ein traditioneller Naturkeller zur Verfügung, der dem Gebäude einen besonderen Charakter verleiht.

Objektbeschreibung

- Ferienwohnungen:

Das Gebäude wurde ca. 1982 in Massivbauweise samt Unterkellerung erstellt. Die 4 Maisonettewohnungen sind jeweils ca. 50 m² groß und verfügen im Erdgeschoss über ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Tageslicht, sowie eine Terrasse. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer samt Doppelbett. Die Maisonettewohnungen wurden an das ehemalige Gästehaus angebaut.

- Hotel Restaurant / Tenne:

Im Erdgeschoss des Hotelgebäudes befinden sich ein großzügiger Empfangsbereich sowie ein stilvoll gestalteter Gastraum mit direktem Zugang zur voll ausgestatteten Gastronomieküche. Diese verfügt über separate Lager-, Kühl-, Vorrats- und Vorbereitungsräume sowie über einen Kellerbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Büro und einen Personalraum mit Umkleide- und Sanitärbereich für das Mitarbeiterteam. Zwischen dem Hotel und der Tenne befindet sich ein separat zugänglicher Selfservice-Bereich, der über zusätzliche Sanitäreinrichtungen verfügt und für Biergarten und Tenne zur Verfügung stehen.

Ein besonderes Highlight stellt die angrenzende „Tenne“ dar, die 2011 mit viel Liebe zum Detail errichtet wurde. Auf zwei Ebenen bietet sie Platz für bis zu 150 Personen und eignet sich sowohl für den täglichen Gastronomiebetrieb als auch für private oder geschäftliche Veranstaltungen. Zwischen Tenne und Hotel besteht ein großer noch nicht ausgebauter Dachboden, der ebenfalls Potential für Erweiterungen bietet. Die Tenne verbindet rustikalen Charme mit moderner Funktionalität und ist ein gefragter Veranstaltungsort innerhalb des gesamten Ensembles. Der Wintergarten mit angeschlossener Sommerküche und Pizzaofen bietet zusätzliche Attraktivität – insbesondere in der warmen Jahreszeit.

- Wohnmobil - Stellplatz:

Der Wohnmobil-Stellplatz mit angrenzendem Biergarten ist aktuell verpachtet. Auf dem Gelände stehen ca. 44 Stellplätze zur Verfügung, ausgestattet mit Stromanschlüssen, einer Einrichtung zur Fäkalienentsorgung sowie weiteren technischen Einrichtungen. Die gesamte Anlage wurde im Jahr 2000 modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Ein Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes wurde im Mai 2025 von der Gemeinde offiziell eingeleitet. Vorbehaltlich des weiteren Verlaufs der Genehmigungsprozesse könnte eine Umsetzung frühestens im Jahr 2026 beginnen.

- Biergarten:

Der Biergarten verfügt über rund 250 bis 300 Sitzplätze unter großen, alten Kastanienbäumen, die an warmen Tagen angenehmen Schatten spenden und eine besonders gemütliche Atmosphäre schaffen. Aktuell ist der Biergarten verpachtet und wird im Stil eines modernen Streetfood-Konzepts betrieben. Mit seinem charmanten Ambiente ist dieser Biergarten ein idealer Ort für stimmungsvolle Veranstaltungen wie Musikfeste, Weihnachtsmärkte oder andere saisonale Highlights.

Objektbeschreibung

Ein Standort mit außergewöhnlichem Potenzial

Dieses Angebot eröffnet vielseitige Perspektiven: Sie übernehmen einen voll ausgestatteten Betrieb mit laufendem Pachtverhältnis und können unmittelbar Einnahmen generieren. Gleichzeitig bietet das Grundstück erhebliches Entwicklungspotenzial – ideal für Visionäre, Investoren oder Bauträger.

Ein zweiter Bauabschnitt östlich der bestehenden Ferienwohnungen wurde bereits im Jahr 1982 genehmigt. Nach aktuellem Planungsrecht liegt dieser Bereich zwar im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet, doch erfahrene Projektentwickler erkennen hier die langfristigen Möglichkeiten.

Die Lage spricht für sich: Nur ca. 800 Meter vom Ufer des Bodensees entfernt, befindet sich das Anwesen inmitten einer der beliebtesten Ferienregionen Deutschlands. Der angrenzende Bodenseeradweg zählt zu den meistbefahrenen Radwegen Europas.

Weitere Unterlagen und Informationen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.



Bilder Hotel „Dorfkrug“



1. OBERGESCHOSS

BADEZIMMER MIT DSUCHE



Bilder Hotel „Dorfkrug“

DACHGESCHOSS



BADEZIMMER MIT DUSCHE

Bilder Hotel „Dorfkrug“



AUSSICHT IN DEN INNENHOF



AUSSICHT VOM BALKON ZUM STELLPLATZ

Bilder Hotel „Dorfkrug“



TREPPENHAUS

MITARBEITERZIMMER - TENNE



Bilder Ferienwohnung



WOHNBEREICH



Bilder Ferienwohnung



BADEZIMMER

2 X SCHLAFZIMMER



Bilder Gästehaus



HOTELIMMER

BADEZIMMER



FLUR

Bilder Restaurant Dorfkrug



SITZPLÄTZE

THEKE



Bilder Restaurant Tenne EG



CA. 150 SITZPLÄTZE

AUSBAU 2011



Bilder Restaurant Tenne OG



CA. 150 SITZPLÄTZE

AUSBAU 2011



Bilder Außenaufnahmen



BIERGARTEN

HOTEL DORFKRUG



Bilder Außenaufnahmen



GÄSTEHAUS

FERIENWOHNUNGEN



Bilder Außenaufnahmen



CA. 44 STELLPLÄTZE

WOHNMOBIL-STELLPLÄTZE



Bilder Luftaufnahmen



Bilder Luftaufnahmen



Grundriss Erdgeschoss – Restaurant Dorfkrug

ERDGESCHOSS



Grundriss Obergeschoss 1 – Hotel Dorfkrug

1. OBERGESCHOSS



Grundriss Obergeschoss 2 – Hotel Dorfkrug

2. OBERGESCHOSS



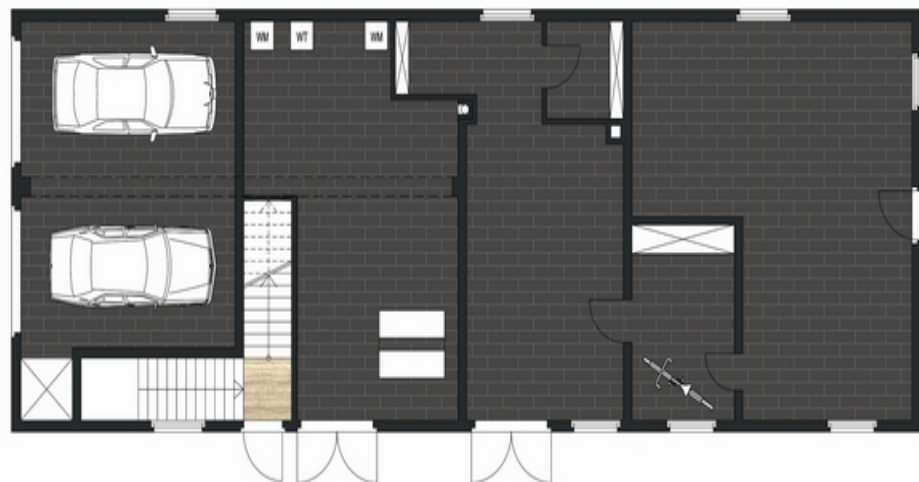
Grundriss Dachgeschoss – Hotel Dorfkrug

DACHGESCHOSS



Grundriss Erdgeschoss – Gästehaus

ERDGESCHOSS



Grundriss Obergeschoss – Gästehaus

OBERGESCHOSS



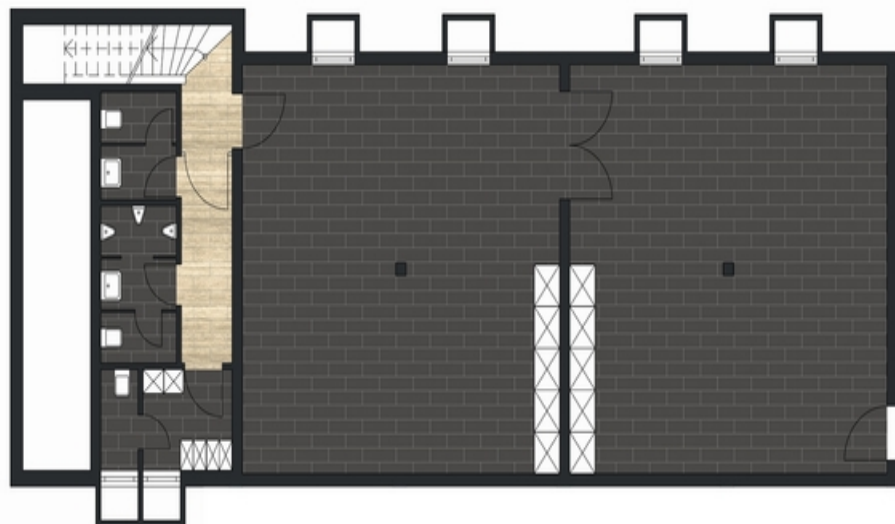
Grundriss Dachgeschoss

DACHGESCHOSS



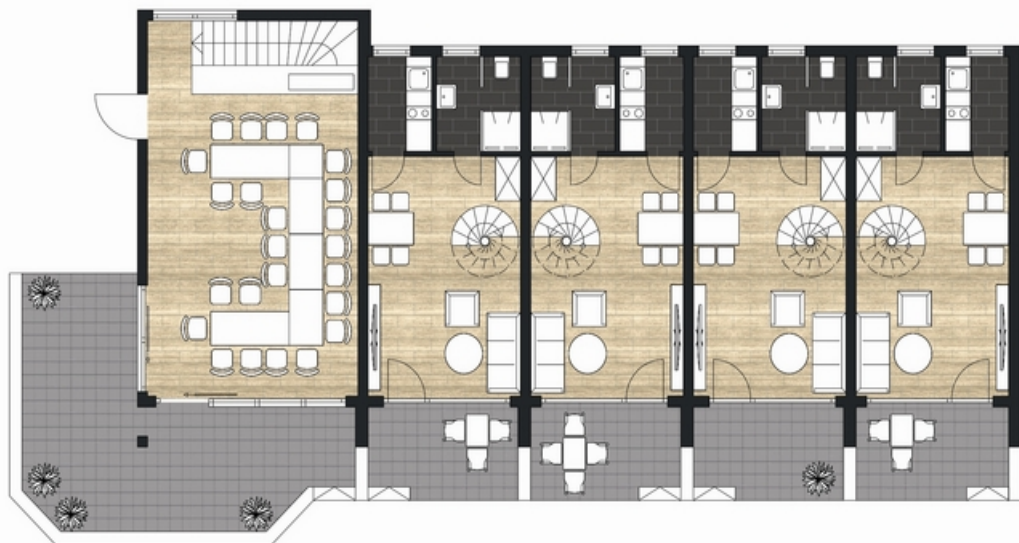
Grundriss Kellergeschoss – Ferienwohnungen

KELLERGESSCHOSS



Grundriss Erdgeschoss – Ferienwohnungen

ERDGESCHOSS



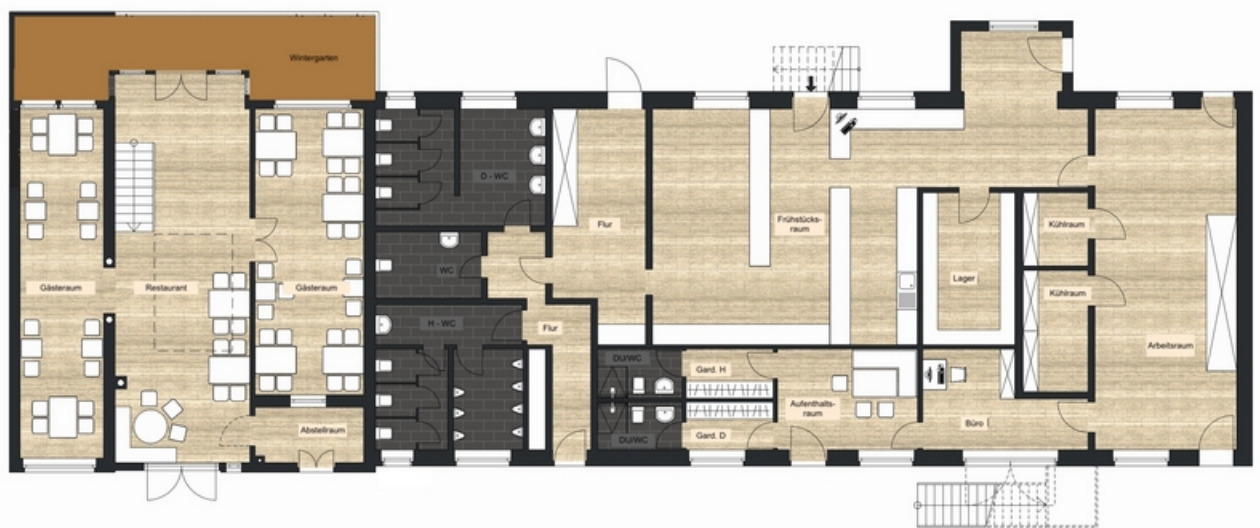
Grundriss Dachgeschoss – Ferienwohnungen

DACHGESCHOSS



Grundriss Erdgeschoss – Restaurant / Tenne

ERDGESCHOSS



Grundriss Obergeschoss – Restaurant / Tenne

1. OBERGESCHOSS



Lage – Tunau / Kressbronn am Bodensee

NUR WENIGE GEHMINUTEN AN DAS BODENSEEUFER



Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. einem beauftragten Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Schwindl Tabler Immobilien

Friedrichstr. 4 | 88045 Friedrichshafen

T 07541 30886 – 0

F 07541 30886 – 99

info@s-t.immo

www.schwindl-tabler.immobilien



SCHWINDL TABLER
IMMOBILIEN

Unterschrift Inhaberin