**Appartementanlage Hermannshöhle**

**Blankenburger Str. 20**

**38889 Rübeland , den 01.07.2021**

**Die Appartementanlage Hermannshöhle ist eine Hotelanlage im privaten Eigentum der Betreiberfamilie seit 2006.**

**Basis für den Hotelbetrieb sind**

* **sehr nahe gelegene touristische Highlights,**
* **großen Familienfreundlichkeit,**
* **saisonal eigenständige Ganztagesgastronomie**
* **Saalkapazitäten für Veranstaltungen jeder Art und Größe.**

**Trotz mehrfacher Umbauarbeiten und Modernisierungen hat sich der Charakter des Hauses als harztypisch, traditionsbewusst auf Hotellerie auf sehr hohem Niveau zu angemessenen Preisen erhalten.**

**Lage, Grundstücksgröße, Hotelgebäude und Nebengebäude bieten ideale Voraussetzung für die Weiterentwicklung aus Hotelanlage in der heutigen Betriebsform, als Urlaubsressort mit der Erweiterung um Ferienwohnungen, Spielplatzanlage oder auch als Tagungsstätte.**

**Lage:**

Die Appartementanlage Hermannshöhle befindet im unmittelbaren Ortskern Rübelands an der B27 gelegen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Freibad „Bodeperle“ (700 m), Tropfsteinhöhlen (300 m), Blauer See (2500 m), Rappbodestausee mit Eventplace „Harzdrenalin“ (3600 m).

Rübeland ist sehr zentral gelegen zu allen wichtigen Ziele des Harztourismus:

* Wernigerode (Bunte Stadt am Harz) – 9,9 km
* Pullmanncity (größte Westernstadt Deutschlands) – 6,3 km
* Brocken (höchster Berg Nordeutschland 1142 m) – 25 km Wanderweg
* Drei Annen (günstigster Zustieg zur Brockenbahn)/großer Parkplatz – 8,3 km
* Braunlage/Torfhaus (Wintersportzentrum) – 17 km
* Quedlinburg (UNESCO-Flächendenkmal) – 21 km

**Historie:**

**1892** Erbaut als Hotel - Sommerbetrieb

Bauherr und Betreiber: Fam. Streckfuss, Rübeland

Ausstattung:

* Küche
* Saal mit 50 Plätzen je nach Veranstaltung
* Anzahl Zimmer: 18
* Terrasse auf 2 Etagen
* Liegewiese
* Tankstelle

**1952** Übergang in staatliches/betriebliches Eigentum Berliner Verlagsgruppe

**1965** An- und Umbaumassnahmen zum Ganzjahresbetrieb

**1989** Sanierung im Bestand aus 1965, unvollendet aus gesellschaftlichen Umbruch

**1990 – 2003** mehrere Eigentümerwechsel

**2003 – 2004** Umbau auf heutige Grundrisssituation

**2006** Übernahme der Appartementanlage Hermannshöhle durch Fam. Hammer

* Überarbeitung Beherbergungskonzept mit
  + Umbau Küche – Nachrüstung mit moderner Kühl- und Kochtechnik
  + Modernisierung aller Hotelzimmer (Mobiliar, Elektroinstallation, Warmwasserversorgung, Badausrüstung, WLAN)
  + Einbau Kleinsauna
  + Derzeit Erweiterung des Beherbergungsangebotes um
    - Ferienwohnungen
    - Doppelzimmer mit Kleinküche
    - Wandererzimmer

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung Stand 31.12.202**

Errichtet: 1892

Grundstücksgröße: ca. 3800 m²

**Hauptgebäude:**

* 4 Vollgeschosse - 24,00 m x 24,00 m x 12,00 m - umbauter Raum
* **Sockelgeschoss**
  + Betonfundamente und Rohbetonfußboden
  + aufgehendes Ziegelmauerwerk
  + Gemauerte Kappendecke-Stahlträger
* **1. – 3. OG**
  + Ausgemauertes Fachwerk, teilweise Holzverschalung, Innen GKB-Bekleidung
  + Tragende Innenwände gemauert geputzt, sonstige GKB auf Sparschalung
  + Holzbalkendecke GK-Bekleidung (Rohdecke), abgehangene Decken GK und MF
  + Fußböden textile Beläge bzw. Laminat
  + neu eingebaute Nasszellen in Trockenbau, Alu-Panell-Decke
* **Veranda**
  + 53 m² mit 28 Plätzen
  + OWA-Coustic-Unterdecke 60/60 mit Randfries
  + Fußboden: Massivparkett Fischgräte
  + Beleuchtung getrennt geschaltet
    - Neonleuchte
    - Einzelplatzbeleuchtung LED
* **Gastraum**
  + 57 m² mit 24 Plätzen
  + GK-Schallschutzdecke
  + Fußboden: Massivparkett Fischgräte
  + Beleuchtung
    - Deckenleuchte
    - 10 x Wandlampen getrennt geschaltet
* **Saal** – hochwertige Innenarchitektur aus 1892
  + 141 m²
  + Kapazität:
    - für Feierlichkeiten bis zu 80 Plätze
    - als Konferenz-/Versammlungsraum bis zu 140 Plätze
  + Sichtbare Stützen, Wandvertäfelung, Deckenbalken mit Deckeneinschub Fischgräte
    - Deckenbalken aufgelagert auf Stützen und Streben, profiliert und lackiert, Ziermuster
  + Fußboden: Massivparkett Fischgräte
  + 2 x Bufettschränke, 4 x Eckschränke
  + Beleuchtung
    - 2 x Kronleuchter,
    - 8 x Wandlampen 2-flammig getrennt geschaltet
* Verkehrswege
  + Flur Sockelgeschoss
    - GK- Schallschutzdecke und OWA-Coustic
    - Fußboden: Werzalitt
    - Beleuchtung – E inzelschaltung
      * Rasterleuchte 62.5 x 62.5
      * Nachtlicht LED
  + Flur 1.-3. OG
    - OWA-Coustic bzw. GK-Decken
    - Fußboden: textiler Belag und laminat
    - Beleuchtung
      * Einzelleuchten LED zu jedem Appartement
      * Neonleuchte (Ausfallreserve)
  + 3 Treppenläufe
    - Haupttreppenhaus
      * Sockel zu 1.OG Granitblockstufen
      * 1.OG zu 3.OG Tritt- und Setzstufe Holz
        + Tragende Konstruktion Stahl
    - 2. Treppenhaus = 2. Fluchtweg
      * Stahlbetontreppe mit Werzalittbelag
    - 3. Treppenhaus = Anlieferung/Nebenräume zu Küche/2. Fluchtweg Saal
      * Stahlbeton mit Anstrich
* Dach
  + Flach geneigt, Holzbalken, Holzschalung, Bitumen besandet
* Fenster
  + Holz
  + Sockelgeschoss
    - 2-Scheiben Verbundfenster einflüglig
  + 1. OG
    - Kastenverbundfenster 2-flüglig mit Oberlicht
  + 2. OG -3-OG
    - 2-Scheibenverbundfenster ein- und 2-flüglig
* Hauseingangs- und Nebeneingangstüren
  + Holz mit Glasausschnitt
* Innentüren
  + Sockelgeschoss + 1. OG
    - Holz
    - Türblatt und Umfassungszarge mit Funierbeschichtung
  + 2. OG + 3. OG
    - Röhrenspan lackiert, Umfassungszarge Holzwerkstoff
* T30-Türen
  + HAR-Elt. , Sauna, Heizung/Öllager

**Raumsituation:**

**Gästezimmer/Zuschnitt:**

8 Stk. Doppelzimmer 26 m² - 30 m²

4 Stk. Doppelzimmer/Appartements mit Aufbettung 36 m² -40 m²

7 Stk. Familienappartements mit 4 Betten 45 m² - 65 m²

**Sockelgeschoss:**

* 1 x Gästeappartement
* Kleinküche und WC für Terrasse
* Familien-Sauna
* Technikräume und Läger

1. **Obergeschoss:**

* 2 x Gästeappartement
* Gastraum
* Veranda
* Saal
* Küche mit Nebenräume

1. **und 3. Obergeschoss je**

* 8 x Gästeappartement
* 1 x Wäschelager und 1 x Lager allg.

**Küche**

* Vollausstattung mit Gasherd und E-Herd, Heißluftbackofen GN3/4, Gastro-Microwelle, 2 TK-truhen , 2 TK-schränke, Umluftkühlschrank, 2 Kühlschränke, GastroGeschirrspühler, GastroKaffeemaschine
* Diverse Läger

**Heizungsanlage**

* Buderus-Öl-Brenner
* Heizöl-Lager 4 Kunststofftanks a 4000 ltr.

**Gasversorgung**

* Propangas-Flaschenversorgung für Gasherd Küche
* Gaslager Innenhof/Anlieferung

**Nebenhaus:**

* 2 Vollgeschosse
* 24,00 x 8,00 x 6,00 m - umbauter Raum
* Stilllegung durch Vorbesitzer nach Wasserrohrbruch und Frostschaden
* Seit 12/2020 Beginn Sanierung zur Wiederinbetriebnahme FeWo

**Außenanlagen:**

* Parkplatz ca. 1000 m²
* Terrasse 32 m²
* Grünanlage vor dem Haus und ost- und nordseitig in Hanglage terrassiert

**Aktuelle Gebäudesituation und Ausstattung**  
  
Grundstücksfläche: ca. 3800²

Bebaute Fläche:

* Haupthaus: 576 m² - Umbauter Raum (brutto) ca. 7000 m³
* Nebenhaus : 72 m²
* Garage: 30 m²

**Entwicklungsmöglichkeiten:**

Vorbesitzer planten im Sockelgeschoss Pool, Fitnessraum und Imbiss-Gastronomie. Räumlichkeiten mit Tageslicht sind vorhanden.

Im großen Freigelände befinden sich an der Ostseite terrassenartig angelegte Flächen, die vor 1989 als Liegewiese und Spielwiese(Grasbewuchs im Ligusterhecke eingefasst) und oberhalb teilbefestigt mit Liegestühlen genutzt wurden. Diese Flächen können ohne größere Aufwendungen wieder als solche hergestellt werden.

Oberhalb an der nördlichen Seite befand sich ein Freisitz, der von der Nachmittags- und Abendsonne angenehm verwöhnt wird