

4-STERNE-HOTEL MIT EVENTSAAAL · KREIS SĂLAJ · BEI ZALĂU

4-Sterne-Hotel mit 49 Zimmern und Eventsaal für 393 Gäste

Ciumărna 257, Gemeinde Românași, Kreis Sălaj · bei Zalău



AUF EINEN BLICK

4-Sterne-Hotel mit 49 Zimmern (39 mit 4 Sternen klassifiziert), Restaurant, Eventsaal für 393 Gäste, Pool und Spa, mit 8.957 m² Bruttogeschossfläche auf 1 ha Grund im Dorf Ciumărna, Kreis Sălaj, 13,8 km von Zalău an der DN1F / E81. Das Hotel ist mangels Betreiber geschlossen und wird instand gehalten. Angebotspreis 3.000.000 € inkl. MwSt. (ca. 2.479.000 € ohne MwSt.), also ca. 50.600 € pro Zimmer ohne MwSt.

ANGEBOTSPREIS

3.000.000 €

inkl. MwSt., verhandelbar · ca. 2.479.000 € ohne MwSt.

ca. 61.000 €/Zimmer inkl. MwSt. · ca. 277 €/m² BGF ohne MwSt.

Kapazität	49 Zimmer, 82 Betten
Events	Saal mit 393 Plätzen, 545 m ²
Bebaut	8.957 m ² BGF auf 1 ha
Preis	3.000.000 € inkl. MwSt.
Lage	Ciumărna, Sălaj; 13,8 km bis Zalău

49 Zimmer
davon 39 mit 4 Sternen**393** Plätze
Eventsaal, 545 m²**8.957** m²
Bruttogeschossfläche**1** ha
Grundstück, 10.000 m²

DIE ZAHLEN

Ein komplettes 4-Sterne-Hotel unter den Kosten einer Neueröffnung.

2.479.000 € Preis ohne MwSt. (3.000.000 € inkl. MwSt.)	ca. 50.600 € pro Zimmer ohne MwSt., einschließlich Eventsaal mit 393 Plätzen und Spa	ca. 277 €/m² pro m ² Bruttogeschossfläche ohne MwSt., bei 8.957 m ²	28–37 % darunter unter den Kosten für 49 neue 4-Sterne-Zimmer: 3,4–3,9 Mio. € bei 70–80 Tsd. € pro Zimmer (WIN Advisors, 2024)
--	--	--	--

LAGE UND ENTFERNUNGEN

An der DN1F / E81, Achse Zalău–Cluj-Napoca

Zalău, Stadtzentrum	13,8 km	16 Min.
Cluj-Napoca, Piața Unirii	70,1 km	1 Std. 01 Min.
Flughafen Cluj	78,0 km	1 Std. 09 Min.

Straßenentfernungen und Fahrzeiten ohne Verkehr, gemessen mit Google Maps am 13.10.2026, schnellste Route. Zur Hauptverkehrszeit länger.

MÖGLICHE NUTZUNGEN

- Regionaler Hotelbetreiber** – Wiedereröffnung unter eigener Marke oder Kettenmarke
- Veranstaltungen** – Hochzeiten, Firmenevents, Konferenzen
- Wellness und Rehabilitation** – aufbauend auf Pool und Zimmerkapazität
- Firmenunterkunft** – für die Industrie im Raum Zalău
- Seniorenresidenz oder Klinik** – vorbehaltlich Genehmigungen
- Investment mit Betreiberpacht** – der Investor besitzt, ein Betreiber pachtet und führt

PLANUNGSRECHT · GEBÄUDE, KLASSIFIZIERUNG, GRUNDSTÜCK

Hotelgebäude D+P+3E+M (Souterrain, Erdgeschoss, drei Obergeschosse, Dachgeschoss) mit 1.782 m² Grundfläche und 8.957 m² Bruttogeschossfläche; Abnahme 2014, genehmigte Erweiterung 2017; Bescheinigung über die Errichtung Nr. 4033 vom 18.10.2024.

Klassifizierung: 39 Zimmer mit 4 Sternen (29 Doppel-, 10 Einzelzimmer) und 10 Zimmer mit 3 Sternen, 82 Betten; Restaurant mit 82 Plätzen und Tagesbar mit 40 Plätzen; Eventrestaurant „Cezar“ mit 393 Plätzen in drei Sälen, 545 m².

RISIKEN, OFFEN GENANNT

- Das Hotel ist seit etwa zwei Jahren geschlossen.** Das Gebäude wird instand gehalten, die Versorgung ist aktiv; Klassifizierungen und Genehmigungen werden im Investmentdossier aktualisiert vorgelegt. Der technische Zustand wird bei der Besichtigung geprüft.
- Keine aktuelle Umsatzhistorie.** Der Preis stützt sich auf die Wiederbeschaffungskosten: Er liegt unter den Kosten der Eröffnung eines neuen 4-Sterne-Hotels.
- Kleiner lokaler Tourismusmarkt.** Die Nachfrage kommt aus Veranstaltungen (Saal mit 393 Plätzen) und Firmenaufenthalten der Industrie in Zalău, nicht nur aus dem Tourismus.
- Ein Betreiber wird benötigt.** Das Objekt passt zu einem Hotel- oder Eventbetreiber; für Finanzinvestoren bietet sich eine Verpachtung oder ein Managementvertrag mit einem Betreiber an.

NÄCHSTE SCHRITTE

Vertraulichkeitsvereinbarung (NDA) → Investmentdossier → Besichtigung → Absichtserklärung (LOI) → Due Diligence → Vertrag

Dan-Ionuț Ciobanu · CEO, DIANYS HOLDING SRL · koordiniert den Verkauf im Auftrag des Eigentümers

+40 758 068 538 · contact@dianysassets.ro · Online: dianysassets.ro/de/objekte/hotel-salaj/

Sie können uns auf Deutsch schreiben. Korrespondenz und Unterlagen führen wir auf Englisch. Wir antworten am selben Werktag.