

Über die Immobilie

Sehr beliebtes Restaurant / Gaststätte mit Betreiberwohnung und zwei dazugehörigen Baugrundstücken in einer sehr guten Lage mitten in der Vulkaneifel zwischen Gerolstein und Stadtkyll im Bundesland Rheinland-Pfalz.

Es handelt sich bei dieser Immobilie um ein Restaurant / Gaststätte. Die Gaststätte verfügt über einen Kneipenbereich mit den dazugehörigen gewerblichen Räumen. Weiterhin befindet sich in dieser Immobilie eine private Wohnung mit weiteren Nebengebäuden. Im Außenbereich des Restaurants befindet sich ein Biergarten mit ca. 80 Sitzplätzen, 27 Parkplätzen und einer großen Grünfläche, welche als Spielplatz genutzt wird.

Grundstücksgröße:

Das Grundstück hat eine Größe von insgesamt rund 2.220 m² und befindet sich in einem idyllischen Ort mit einem sehr aktiven Dorf- und Vereinsleben.

Die Grünfläche sowie die Parkplätze sind als zwei voll erschlossene Baugrundstücke ausgewiesen.

Diese sind mit einer Größe von ca. 912 m² im Kaufpreis mit inbegriffen.

Baujahr:

Die Gebäude wurden ursprünglich ca. 1822 und 1971 in Massivbauweise gebaut. Vor rund 125 Jahren wurde die Gaststätte in Betrieb genommen und wird seit 4 Generationen betrieben.

Im Jahr 2004 und 2017 wurden an der Immobilie mehrere Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt. Die Immobilie wird sehr gut gepflegt und befindet sich auch in einem sehr guten Zustand.

Das Dach der Immobilie ist mit Naturschiefer, Pfannen und Wellen eternit eingedeckt.

Heizung:

Das Objekt wird über eine Öl - Zentralheizung beheizt. Zusätzlich kann ebenfalls mit einem Ofen geheizt werden, dieser befindet sich in der Küche.

Das Anwesen beeindruckt durch seine hervorragende Aufteilung, die Größe der Räume und bietet beste Voraussetzungen zum Weiterführen des Restaurantbetriebs aber auch Entfaltungsmöglichkeiten für eine private oder andere gewerbliche Nutzung.

Durch das sehr großzügige Platzangebot könnte diese Immobilie auch als Senioren-Residenz, Herbergsbetrieb, Ferienwohnanlage, Mehrfamilienwohnhaus, Gewerbeeinheiten oder als Praxis / Büroräume genutzt/umgebaut werden.

Strom:

Die Hauselektrik wurde im Jahr 2004 komplett erneuert.

Angaben zum Energieausweis

Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Heizöl
Baujahr	1822,1971
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiekennwert	270 kWh/(m ² *a)
Ausweis erstellt am	27.11.2019
Ausweis gültig bis	27.11.2029

Ausstattung

Gewerbebetrieb (Restaurant / Gaststätte / Nebengebäude / Private Wohnung):

Die gewerbliche Nutzfläche im Erdgeschoss ist ca. 470 m².

Nebengebäude Erdgeschoss: ca. 100 m²

Folgende Flächen teilen sich wie folgt auf:

Aufteilung:

Kellergeschoss:

Der Kellerbereich hat eine Größe von ca. 30 m².

Dort befindet sich der Kühlraum, sowie ausreichende Lagermöglichkeit für die Getränke und Lebensmittel.

Erdgeschoss (Exklusive Nebengebäude ca. 470 m²):

Über den ansprechenden Eingangsbereich gelangt man in einen Flur. Vom Flur aus befinden sich an beiden Seiten Zugänge zu weiteren Räumen. Auf der rechten Seite des Flures befindet sich ein Küchenraum, das Wohnzimmer, der Gastronomieküchenbereich mit Kühlraum und ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Von dort gelangt man zur Tenne und Werkstatt.

Auf der linken Seite des Flures befindet sich die Gastwirtschaft, die Toilettenanlage für Damen und Herren (ca. 2012 modernisiert und renoviert), der kleine Speisesaal (ca. 15 Personen), der große Speisesaal (ca. 60 Personen), eine Kegelbahn (ca. 20 Personen) sowie ein großer Saal mit Theke, welcher durch eine Holztrennwand unterteilt werden kann (ca. 60 Personen).

Der komplette linke Bereich ist über eine separate Doppelflügeltür zu betreten.

Mehrere Notausgänge, die ins Freie führen, sind ebenfalls vorhanden.

Durch die beiden Ausgänge gelangt man in den Außenbereich (Biergarten).

Obergeschoss (Privatwohnung von ca. 103 m²):

Das Obergeschoss besteht aus einer sehr gepflegten gemütlichen Wohnung mit einem Treppenhaus, einem Flur, einem großen Zimmer, einer separaten Toilette mit Dusche und Waschbecken (2012), einem Büroraum, drei Schlafzimmern, einem kleineren Zimmer und einem Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Waschbecken.

Speicher:

Die Immobilie verfügt über zwei Speicher.

Über eine Treppe gelangt man von der Wohnung in den darüber liegenden Speicher, der bei Bedarf zu Wohnraum ausgebaut werden kann.

Der Speicher über dem Saal ist durch eine Außentreppe zu begehen.

Nebengebäude:

Die Nebengebäude bestehen aus den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden und sind ebenfalls in Massivbauweise mit Betondecken gebaut. Die Gebäude verfügen über mehrere Strom-, Starkstrom- und Wasseranschlüsse. Die reine Nutzfläche beträgt hier ca. 100 m².

Umfeld der Immobilie

Die Immobilie in landschaftlich reizvoller Lage, umgeben von Laub- und Nadelwäldern, liegt in einer kleinen Ortsgemeinde im Landkreis Vulkaneifel in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Gerolstein an.

Der Ort befindet sich am Rande der nordöstlichen Schneifel und hat mit den Ortsteilen Auel und Lehnerath ca. 650 Einwohner.

Die Gegend ist geprägt von Maaren und ehemaligen Vulkanen und ist ein idealer Ort zur Erholung und Entspannung in und mit der Natur.

Der Ort selbst liegt in verkehrstechnisch günstiger Lage. Umliegende Städte wie Aachen, Köln, Koblenz, Trier und die Nachbarländer Luxemburg und Belgien sind in relativ kurzer Zeit mit dem PKW zu erreichen.