

Gastronomie und Wohnen mit Blick in die Natur!

Sofort besichtigen



Jetzt auch als virtueller 360° Rundgang



Eckdaten

Objektnummer FALC-RIS-19351

56587 Oberraden

OBJEKTANGABEN

Wohnfläche	ca. 118 m ²
Grundstücksfläche	ca. 400 m ²
Gesamtfläche	ca. 529 m ²
Gastrofläche	ca. 264 m ²

Baujahr	1959
Verfügbar ab	sofort

AUSSTATTUNG

Unterkellert	Ja
Boden	Teppichboden, Parkett

ENERGIEINFORMATIONEN

Energieausweistyp	Bedarfsausweis Gewerbe
Ausweis gültig bis	01.07.2031
Primärenergieträger	Gas

PREIS

Kaufpreis	299.000 €
Provision	Keine zusätzliche Käuferprovision

Beschreibung

Bitte sehen Sie sich unsere virtuelle 360° Besichtigung unter folgendem Link an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2331976>

Dieses Wohnhaus mit gut bürgerlich Gaststätte befindet sich in Oberaden.

Das Grundgebäude wurde im Jahre 1959 errichtet. Im Jahre 1963 wurde ein Garagenanbau im Bereich des Kellergeschosses ausgeführt. Im Jahre 1967 wurde ein Saalanbau im Bereich des Erdgeschosses mit voller Unterkellerung zur Erweiterung der Gaststätte errichtet. Im Jahre 1986 wurde der Saalanbau erweitert, die Küche vergrößert und die damalige Terrasse mit einem Wintergarten überdacht. Im gleichen Jahr wurde der Schankraum mit einer Thekenanlage aus Echtholz in Eiche ausgestattet. Im Jahre 1987 wurde neben der Restaurantküche ein Kühlraum eingerichtet.

Die Gaststätte wird zurzeit als gut bürgerliche Gaststätte geführt und zeigt sich im Charme der späten 80er Jahre.

Für den Gastronomiebetrieb stehen ein ca. 82,04 m² großer Saal, ein ca. 36,73 m² großer Wintergarten und ein ca. 36,27 m² großer Gastraum zur Verfügung.

Die gewerblich genutzte Fläche im Kellergeschoss beträgt ca. 58,30 m² und im Erdgeschoss 205,58 m².

Im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes befindet sich die 5 Zimmer Küche Bad Betreiberwohnung. Diese erstreckt sich auf ca. 118,34 m². Zur Raumaufteilung gehören im Obergeschoss eine Küche, ein Bad, ein Büro und ein Wohnzimmer mit Balkon. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafräume.

Das Gebäude steht auf einem ca. 400 m² großen Grundstück.

Die Terrassenfläche für die Außengastronomie befindet sich neben dem Haupteingang vor dem Gebäude.

Ausstattung

Wohnung:

In den Wohnräumen wurden die Böden mit Teppich und Linoleum ausgestattet.

Die Decken sind mit Nut- und Federbrettern verkleidet.

Das Badezimmer ist mit zeitgemäßen Sanitäröbekten ausgestattet.

Die Holzfenster sind aus dem Baujahr 1986 und verfügen über eine Doppelsolierverglasung. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 1986 beheizt. Alle Wohnräume sind mit Heizkörpern ausgestattet.

Gastronomie:

Im kompletten Gastronomiebereich wurde ein Eichenparkettboden verlegt. Der nachträglich angebaute Wintergarten ist mit einem Fliesenboden ausgestattet.

Die Decke des Saals ist überwiegend mit Eichenpaneelen verkleidet.

Die Wände im Wintergarten sind mit einem Reibeputz versehen.

Die Wände im Saal und im Thekenraum sind tapeziert.

Die Holzfenster verfügen über eine Doppelsolierverglasung und sind aus dem Jahre 1986.

Der Küchenbereich ist mit Fliesen belegt worden.

Die Besuchertoiletten sind raumhoch gefliest und mit modernen Sanitäröbekten ausgestattet.

Zum Inventar gehören die komplette Restauranteinrichtung und Kücheneinrichtung wie z.B. Theken, Sitzmöbel, Tische, Edelstahlküchenschränke und diverse Gastronomiemaschinen.

Der Restaurantbereich ist für ca. 70 Personen, der Wintergarten für ca. 24 Personen und der Kneipenbereich mit Biergarten für ca. 30 Personen ausgelegt.

Lage

Oberraden ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Neuwied im Norden von Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach an.

Etwa 650 Einwohner leben in den idyllischen Tallagen, umgeben von viel Wald und Grünland im oberen Aubachtal. Die Gemeinde ist verkehrsmäßig durch die A3 und die B 256 sehr gut erschlossen.

Über die A3 erreicht man den ICE-Bahnhof Montabaur in etwa 20 Minuten. Die Verkehrsadern haben die Entstehung zahlreicher Gewerbebetriebe in den Nachbargemeinden Straßenhaus und Oberhonnefeld-Gierend begünstigt. Auch Oberraden verfügt unmittelbar an der Bundesstraße über einen kleinen Gewerbepark.

In harmonischer Dorfgemeinschaft fühlen sich zahlreiche junge Familien ebenso wohl wie die älteren Menschen. Die Kinder finden schöne Spiel- und Bolzplätze vor.

Für den Besuch des Kindergartens und der Grundschule im Nachbarort Straßenhaus ist eine Buslinie eingerichtet. Im Umkreis von 2 km gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Sporteinrichtungen, Arzt, Zahnarzt etc.

Ein Dorferneuerungskonzept aus den 80er Jahren wurde in den letzten Jahren überarbeitet und trägt zur Erhaltung des Ortskernes bei.

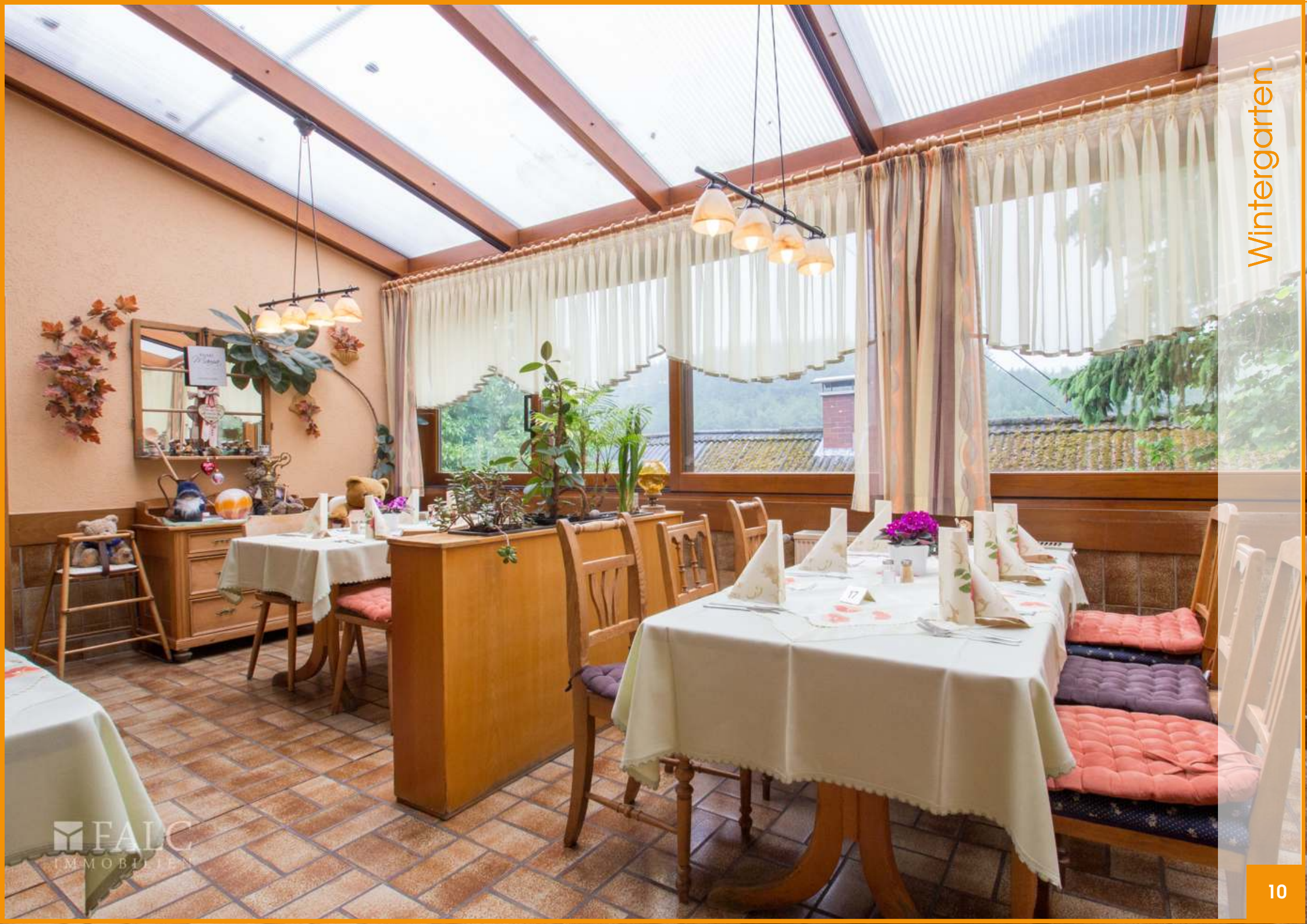
Viele Vereine prägen das gesellschaftliche Leben und nutzen für diverse Festlichkeiten den Partyservice des Restaurants.





















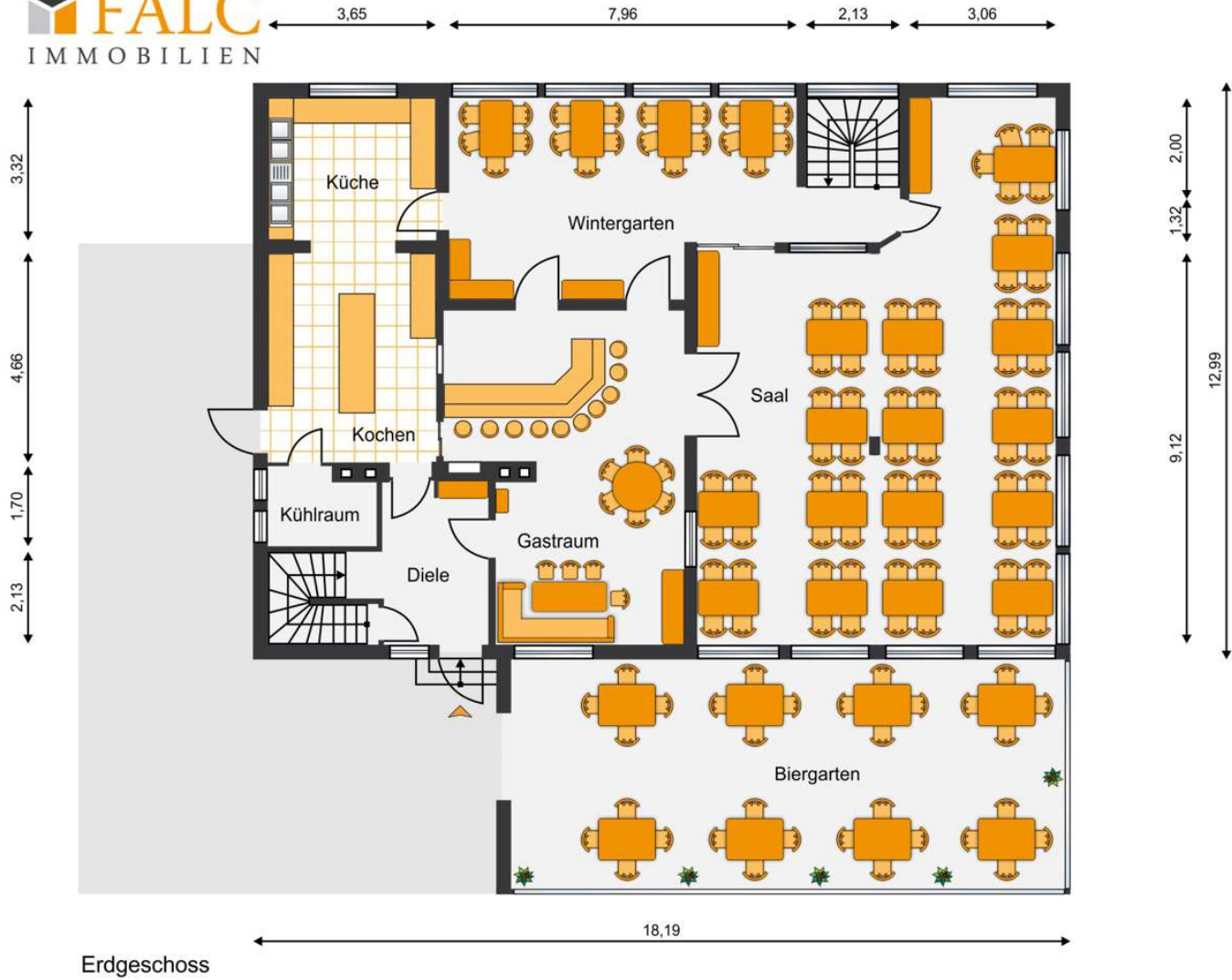




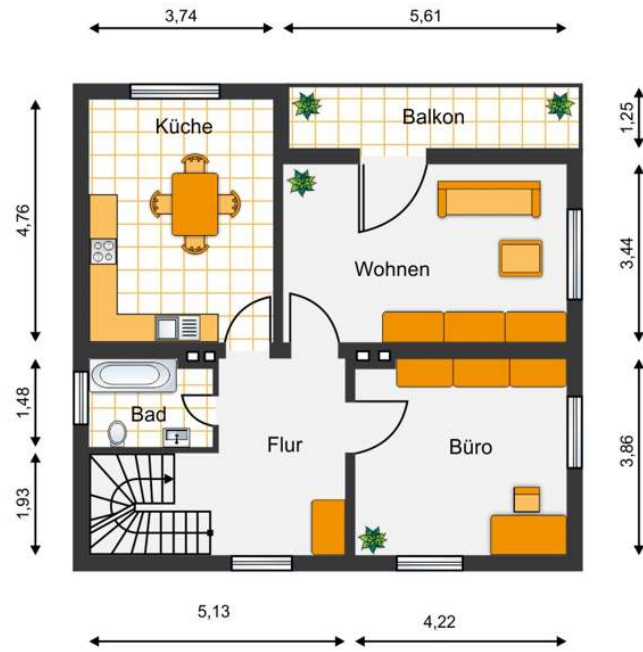




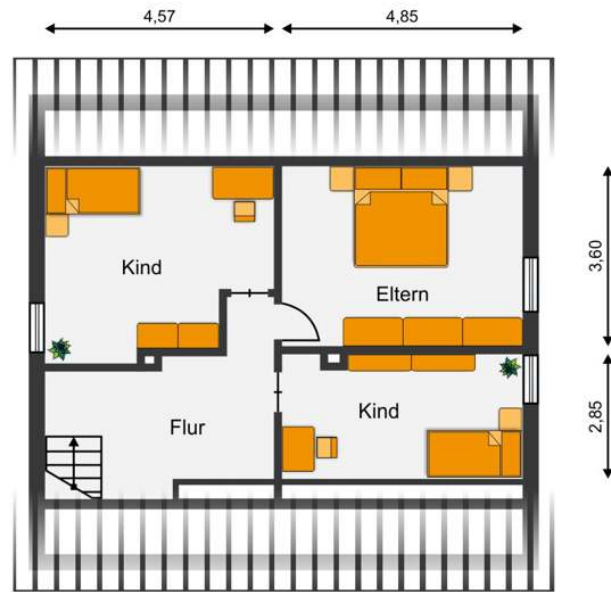




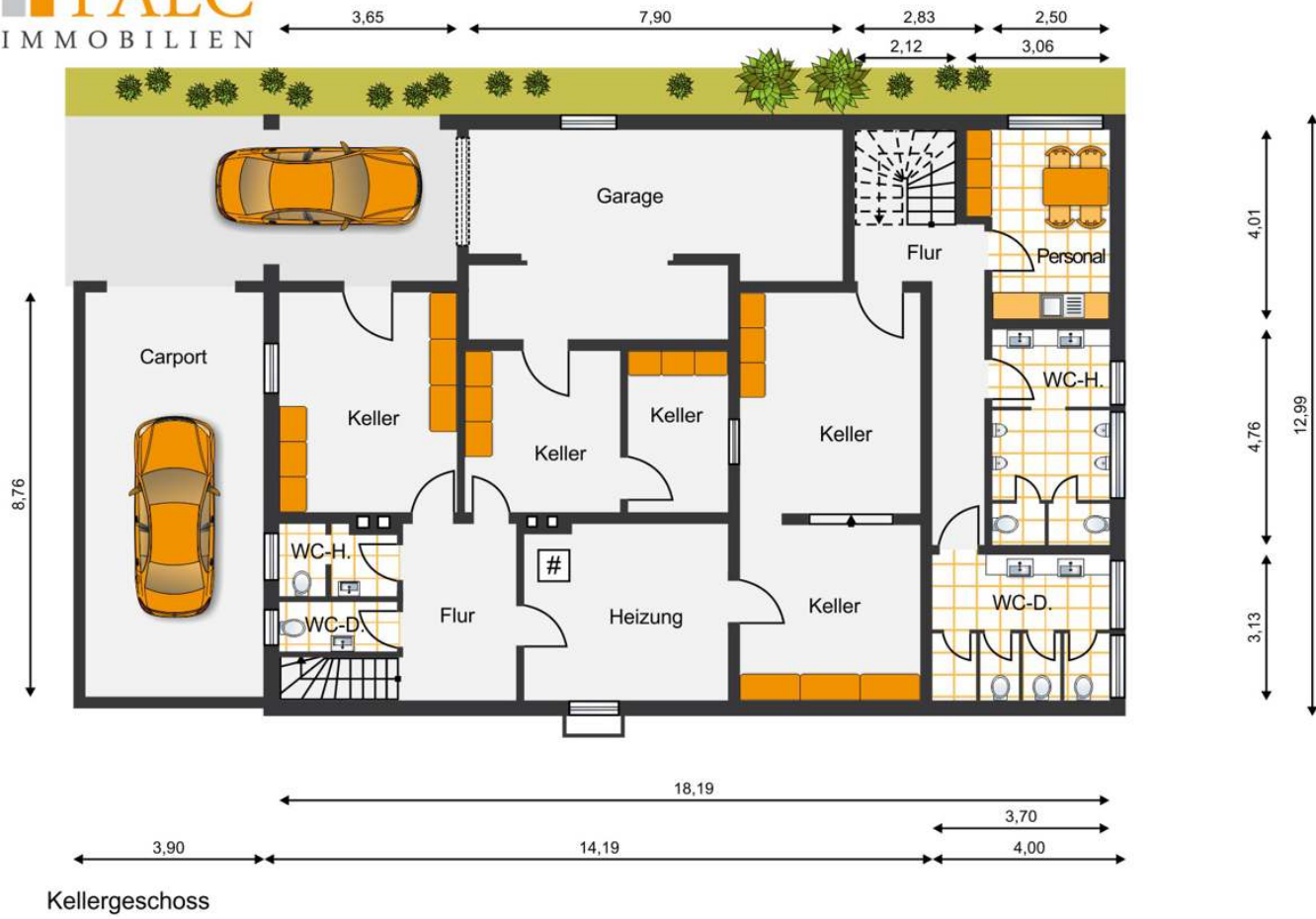
Erdgeschoss

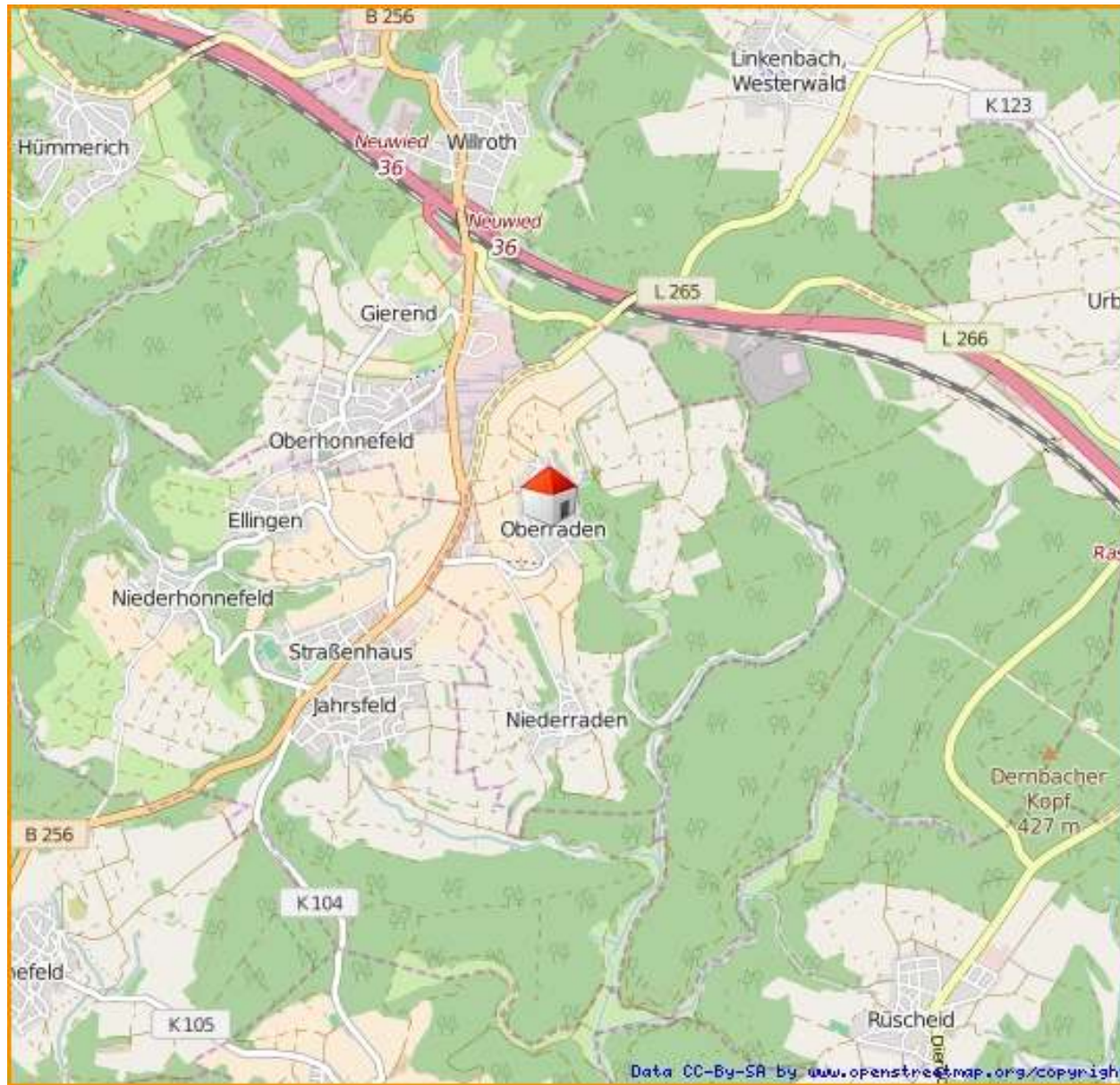


Obergeschoss



Dachgeschoss





Sonstiges

Sofern Sie auf eine vielseitig nutzbare Immobilie Wert legen, ist dieses Haus mit Gastronomiebetrieb und Wohnung das ideale Angebot für Sie. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Energieausweis für Wohngebäude:
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Ausweis gültig bis: 01.07.2031
Energieträger: Erdgas
Energiekennwert: 196 kWh/(m²*a)
Energie mit Warmwasser: ja

Energieausweis für Gastronomie:
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Ausweis gültig bis: 01.07.2031
Energieträger: Erdgas
Energieverbrauch Wärme: 77 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch Strom: 20 kWh/(m²*a)
Energie mit Warmwasser: ja

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 Uhr persönlich zur Seite, über 50.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Ihre Immobilie verkaufen Sie mit uns!

Schnell, sicher und nach Ihren Wünschen

- ✓ professionelle Einwertung Ihrer Immobilie
- ✓ Vermarktung in über 130 Internetportalen
- ✓ auf Wunsch individuelles Marketing vor Ort
- ✓ Erstellung des gesetzlichen Energieausweises
- ✓ rund um die Uhr Hotline für Ihre Kunden
- ✓ Hilfe bei Kauf, Finanzierung, Versicherung etc.
- ✓ optimal geschulte Immobilienprofis vor Ort
- ✓ Erstellung eines ansprechenden Exposés mit hochwertigen Bildern
- ✓ internationaler Verbund mit über 80.000 registrierten Interessenten
- ✓ virtuelle Besichtigung im Internet verhindert Besichtigungstourismus



Ihr Ansprechpartner

Ricky Stiehler

Brückenstraße 4 • 56588 Waldbreitbach

Mobil: 0151 - 592 26 651

ricky.stiehler@falcimmo.de

Tel.: 0800 - 646 0 646 (kostenlos)

■ mail@falcimmo.de

Sprechzeiten: Mo.- So.: 6.00 - 22.00 Uhr

■ www.falcimmo.de

 **FALC**
IMMOBILIEN

Das FALC System

Ihre erfolgreiche
Selbstständigkeit!

Jetzt bewerben und
durchstarten!

Rufen
Sie jetzt
an!

So geht Existenzgründung.

 **FALC**
IMMOBILIEN

Tel.: 0800 / 646 0 646

■ bewerbung@falcimmo.de

■ www.falcimmo.de

