Lebach

# Großzügige Gewerbeimmobilien mit mehrfachen Nutzungsmöglichkeiten

***Objektnummer: 21171109-Gn***

**KAUFPREIS:** 329.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 249 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.121 m²

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 21171109-Gn |
| Wohnfläche | ca. 249 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 8 |
| Baujahr | 1950 |
| Stellplatz | 4 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 329.000 EUR |
| Gastgewerbe | BAR |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 1.065 m² |
| Modernisierung / Sanierung | 2005 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 1.065 m² |
| Ausstattung | Terrasse |

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

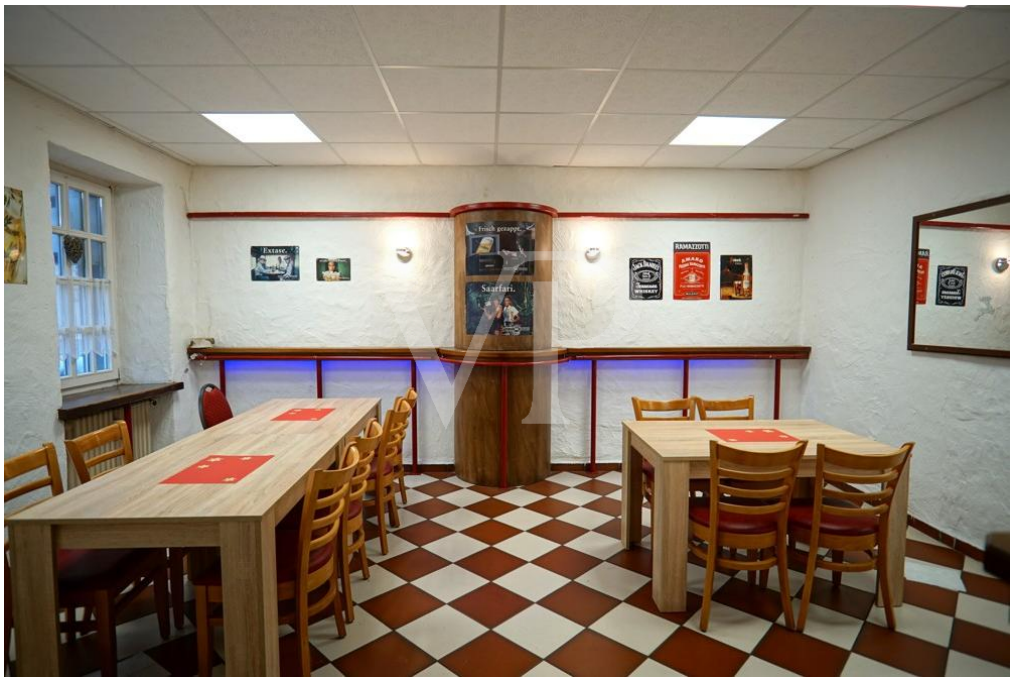
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | OEL |
| Energieausweis gültig bis | 27.10.2029 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 151.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

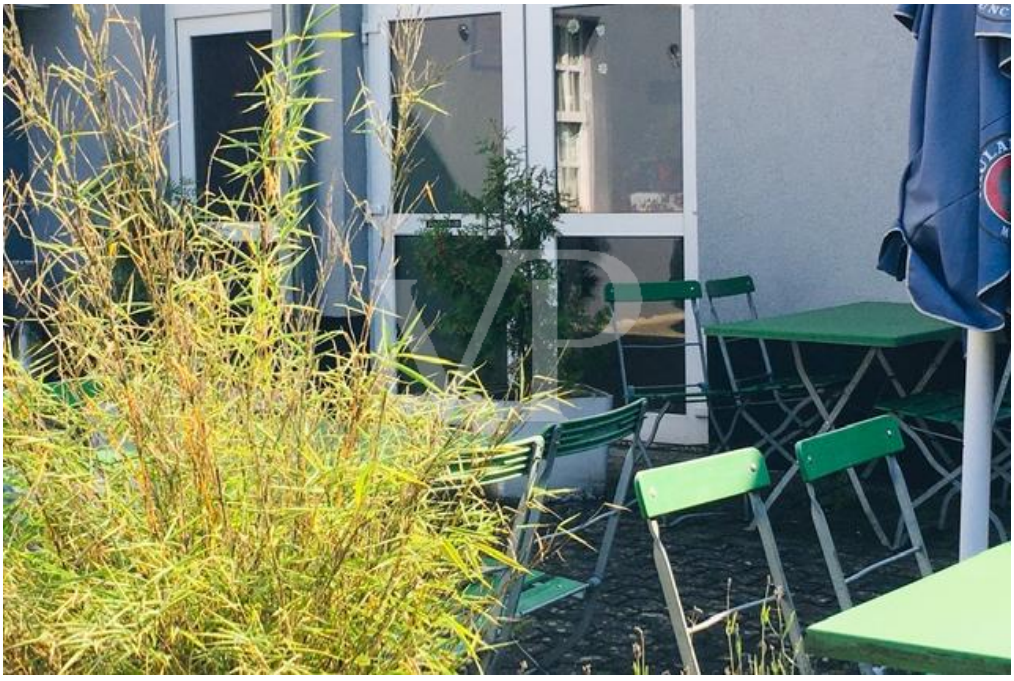
# Die Immobilie

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

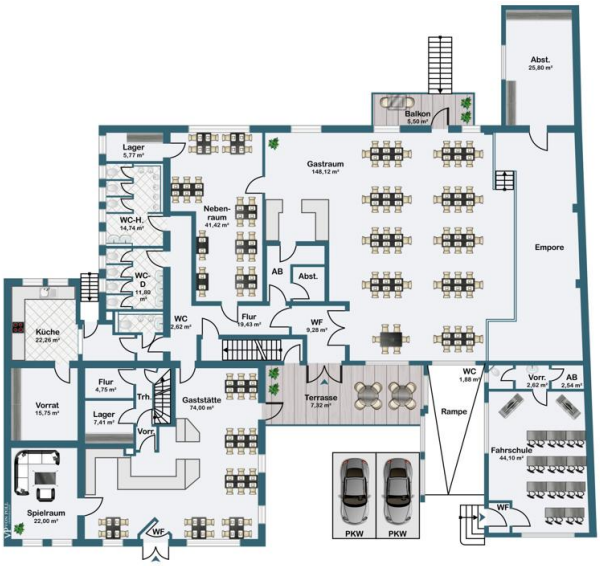
# Die Immobilie

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein Wohn- und Geschäftshaus (Gaststätte mit Saal und separaten Ladenlokal) aus dem Jahre ca. 1950, welches auf einem ca.1121 m² großen Grundstück errichtet wurde. Die Immobilie besteht aus drei neben-einander angelegten Baukörper und wurde ca. 2006 umfassend umgebaut und teilweise modernisiert. Beeindruckend ist die enorme Großzügigkeit der ca. 1065 m² großen Grundrisse, die sich auf vier Geschosse, von Erdgeschoss bis Dachgeschoss, erschließen. Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Gaststätte mit viel Platz, einer großen Küche und einem zusätzlichen Saal mit einer Bühne. Im Saal stehen ca. 150 Sitzplätze zur Verfügung. Zur Küche gehören diverse Geräte und Besteck für ca. 150 Personen dazu, die im Kaufpreis mit enthalten sind. Die traditionsreiche Gaststätte ist ein Familienbetrieb und wird seit Jahren erfolgreich geführt. Zum angegliederten Nachbarhaus gehört ein Ladenlokal, welches sich ebenfalls im EG befindet. Aufgrund der Lage sowie der guten räumlichen Aufteilung kann diese Gewerbeeinheit für vielfältige Geschäftsmodelle und Branchen aus den Bereichen Dienstleistung genutzt werden. Das Ladenlokal ist zurzeit vermietet und bringt eine jährliche Nettomiete von ca.3.600 € ein. Im Kellergeschoss des Ladenlokals befindet sich eine renovierungsbedürftige Kegelbahn, die zurzeit als Lager benutzt wird. Auf einer Fläche von ca. 250 m² befinden sich im Obergeschoss 2-3 Wohnungen im ROHBAUZUSTAND, die individuell ausgebaut werden können. Im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit,etwa 2 weitere Wohneinheiten herzustellen. Mit dem Blick ins Grüne auf der Rückseite der Immobilie, ist genug Platz vorhanden, um entweder Parkplätze oder Sitzplätze im freien für die Kunden zu schaffen. Die Objekte verfügen über mehrere Kellerräume, welche ausreichend Stauraum bieten. Bei Erwerbsinteresse vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Ausstattung und Details

- Gastroküche + Inventar ( Besteck, E-Geräte etc.)
- Lüftungssystem
- Kühlraum
- Kühlgerät für Fässer
- Bestuhlung für mehr als ca. 150 Personen
- Theke 2x + Inventar

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Alles zum Standort

Viele Orte sind nur mit wenigen Fahrminuten zu erreichen, Saarwellingen in ca. 15 Minuten und Saarlouis in ca. 28 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Auch die nächsten Autobahnanschlüsse für die A 8 Heusweiler und Nalbach sowie für die A1 Eppelborn und Tholey sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Am Hoxberg findet man weiterhin eine Motocross-Strecke. Jedes Jahr an Ostermontag wird hier ein großer Motocross-Wettbewerb veranstaltet. Der Premiumwanderweg Kaltensteinpfad im Wegesystem des Saar-Hunsrück-Steigs führt über den Hoxberg. Innerhalb des Ortes gibt es zahlreiche Vereine wie z. B.: - Freiwillige Feuerwehr Aschbach - DRK Aschbach - SV Victoria Aschbach - Schäferhundeverein O.G Aschbach - Musikverein Orpheus Aschbach - Historischer Verein Aschbach - TTC Aschbach - TC Aschbach Einwohnerzahlen: Lebach: 7826 Aschbach: 1416 Dörsdorf: 1178 Eidenborn: 653 Falscheid: 513 Gresaubach: 1805 Knorscheid: 361 Landsweiler: 1586 Niedersaubach: 716 Steinbach: 1609 Thalexweiler: 1789 ---------- 19452

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2029. Endenergiebedarf beträgt 151.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 21171109-Gn - 66822 Lebach**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4  Saarlouis
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com