Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

WOHNEN + GASTRONOMIE-PANORAMABLICK IN BERUS

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	219.000 €



Objektbeschreibung

Diese Immobilie verbindet das eigene Gastronomiegewerbe (brauereifrei!) mit Wohnmöglichkeit unter einem Dach, dabei umfasst der Gastronomiebereich eine Fläche von 237m² und der Wohnbereich eine Fläche von 105m², die Grundstücksgröße bietet ca. 605m². Das Anwesen befindet sich in einer verkehrsberuhigten Lage in Berus (Nähe Saarlouis) mit Panoramablick.
Über den historischen Eingangsbereich gelangen Sie zur urigen Gaststätte im EG, dieser wurde in 3 Bereiche aufgeteilt.
Im vorderen Bereich (ca. 52m²) befindet sich die Theke mit ausreichend Sitzmöglichkeiten.
Der Restaurantbereich (ca. 64m²) mit wunderschönem Grillkamin verfügt über den Zugang zur hinteren Außenterrasse mit überdachtem Sitzbereich und atemberaubenden Panoramablick.
Des Weiteren gelangen Sie vom Restaurantbereich zum UG mit Kunden WCs.
Der angrenzende Nebenraum/Festsaal (ca. 64m²) mit separatem Büro/Abstellraum (ca. 21m²), bietet genügend Platz um auch größere Veranstaltungen zu organisieren.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	342 m²
Grundstücksfläche	605 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Das OG wurde als Wohnbereich wie folgt aufgeteilt:
Der Wohn,- Essbereich, die helle Küche mit Zugang zur Terrasse und herrlichem Weitblick, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC, Eckbadewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein Schlaf/Freizeit oder Bürobereich als offene Galerie gestaltet.
Im Keller befinden sich diverse Lagerräume, 2 Kühlräume, Heizungsraum, Abstellräume mit Zugang zum Garten und eine Garage für einen PKW (nur von hinter dem Haus befahrbar).
Der gemütliche Garten mit Steingrill kann auch über die Treppen der Außen-Restaurant Terrasse erreicht werden, ein überdachter Sitzbereich könnte auch hier errichtet werden.
Neben, sowie vor dem Haus befinden sich ausreichend PKW-Stellplätze.
Unser Gesamtangebot an Immobilien finden Sie im Internet unter https://grossrosseln.eraimmobilien.de.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in Berus, einem Ortsteil der Gemeinde Überherrn im Landkreis Landkreis Saarlouis. Der Ort liegt in ruhiger und naturnaher Wohnlage auf einer Anhöhe des Saargaus und bietet eine attraktive Kombination aus ländlicher Umgebung und guter regionaler Anbindung.
Berus befindet sich unmittelbar an der deutsch-französischen Grenze zu Frankreich und bietet damit auch eine ideale Lage für grenzüberschreitende Pendler. Die nächstgelegene Kreisstadt Saarlouis ist in etwa 10–15 Fahrminuten erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangeboten.
Die Landeshauptstadt Saarbrücken sowie die Stadt Völklingen sind ebenfalls gut erreichbar und erweitern das Angebot an Arbeitsplätzen, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten. Über die regionalen Straßenverbindungen besteht zudem Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.
Der Ort selbst zeichnet sich durch seine ruhige Wohnqualität, eine gewachsene Dorfstruktur und eine reizvolle landschaftliche Umgebung aus.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-08-05
Endenergiebedarf	212.00
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	GAS



Die Lage verbindet somit naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren..



Ausstattung

Gas-Zentralheizung v. 2005,
Glasfaseranschluss vorhanden,
Fenster doppelt verglast v. 1995,
professionelle Gastrotheke,
Grillkamin mit Kupferverkleidung,
hochwertige Restauranttische,
diverse Restauranttische und Stühle,
Gastroküche,
2 Kühlräume (Lebensmittel + Getränke),
Außenterrasse Restaurantbereich,
Außenterrasse Wohnbereich,
Garage für einen PKW,
-- Die Lage profitiert maßgeblich von der direkt angrenzenden Kurklinik (180 Betten), die ganzjährig eine hohe Auslastung aufweist. Ein Großteil der Gäste stammt aus dem Klinikbetrieb (Patienten, Besucher, Personal), wodurch eine konstante Grundfrequenz gewährleistet ist.
Weitere Laufkundschaft ergibt sich durch Spaziergänger, Tagesgäste und touristische Besucher der Region --
Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des/der Eigentümer/s, für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dies gilt ebenso für Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Sonstiges

Es handelt sich um ein unverbindliches Angebot. Bitte wenden Sie sich an unser Büro.
Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständig ausgefüllte Anfragen (Vor- und Zuname, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer) beantworten können.
Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des/der Eigentümer/s, für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dies gilt ebenso für Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben. Dem Käufer ist bekannt, dass der Makler auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sein darf.
Weitere Angebote finden Sie unter: www.grossrosseln.eraimmobilien.de.





a318cd4b-84b0-4e04-983a-2b4476422d8c






ERA
IMMOBILIEN


ERA
IMMOBILIEN


ERA
IMMOBILIEN


ERA
IMMOBILIEN

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg







https://grossrosseln.eraimmobilien.de/immobilienangebot/

Anbieter

ERA Immobilien Nas
Torstraße
66663 Merzig

Zentrale	016091447886
E-Mail	t.brunner@eraimmobilien.de