Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# INVESTOREN AUFGEPASST: IMMOBILIE MIT VIELSEITIGEM NUTZUNGSKONZEPT IN ZERF

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Kaufpreis | 449.800 € |




## Objektbeschreibung

Vielseitige Immobilie mit Gastronomie, Ferienwohnung und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten in Zerf
Dieses interessante Anwesen vereint laufenden Gastronomiebetrieb, eine separate Ferienwohnung und großzügige Wohnflächen und bietet damit zahlreiche Möglichkeiten für Eigennutzer, Unternehmer und Kapitalanleger.
Die im Erdgeschoss befindliche Gastronomie ist derzeit in Betrieb und kann grundsätzlich mit dem bestehenden Konzept weitergeführt oder individuell neu ausgerichtet werden. Ob Restaurant, Bistro, Café oder ein anderes gastronomisches Konzept - die vorhandenen Strukturen bieten eine gute Grundlage für die weitere Nutzung.
Ein besonderes Plus ist die separate 2-Zimmer-Ferienwohnung mit Küche und Bad. Sie eignet sich sowohl für die klassische touristische Vermietung als auch für eine langfristige Vermietung oder die eigene Nutzung. Durch die Kombination mit dem Gastronomiebetrieb ergeben sich zudem interessante Synergien zwischen Übernachtung, Aufenthalt und Gastronomie.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 451,46 m² |
| Grundstücksfläche | 370 m² |
| Anzahl Zimmer | 7 |
| Anzahl Schlafzimmer | 6 |
| Anzahl Badezimmer | 4 |
| Anzahl separate WCs | 2 |
| Einliegerwohnung | Ja |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Anzahl Terrassen | 2 |
| Baujahr | 1600 |
| Verkaufsstatus | offen |




Im Obergeschoss befindet sich aktuell eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit 3 Bädern. Dieser Bereich bietet auch Potenzial für eine Nutzung als Hotel-, Gäste- oder Ferienzimmer. So könnte beispielsweise ein kleines Hotel- oder Gästehauskonzept in Verbindung mit der Gastronomie entstehen.
Darüber hinaus bietet die Immobilie Potenzial für eine Aufteilung bzw. Umgestaltung in mehrere Wohneinheiten. Damit besteht – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigungen und technischen Voraussetzungen – die Möglichkeit, das Objekt langfristig vollständig oder teilweise wohnwirtschaftlich zu entwickeln.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden | Fliesen, Laminat, Kunststoff |
| heizungsart | Zentralheizung |
| befeuerung | Öl |
| Unterkellert | teils |




## Lage

Zerf liegt idyllisch im Naturpark Saar-Hunsrück, eingebettet in waldreiche Höhenlagen entlang von Großbach und Ruwer. Die Gemeinde, Teil der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, gilt als staatlich anerkannter Erholungsort und Grundzentrum. Zerf umfasst mehrere Ortsteile (Niederzerf, Oberzerf, Frommersbach) und weitere Wohnplätze mit attraktiven Freizeit- und Wohnangeboten, wie etwa den Ruwer-Hochwald-Radweg auf einer ehemaligen Bahntrasse. Die Infrastruktur in Niederzerf bietet Grundschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte – die Anbindung per Bahn und Autobahn ist ebenfalls solide gegeben..



## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen, PVC und Laminat ausgestattet.
Die Beheizung erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung.
Der Energieausweis ist in Bearbeitung.
Die Raumaufteilung ergibt sich wie folgt:
Erdgeschoss:
große Gaststätte mit 2 Terrassen, Küche
separater Saal mit Zugang zum Balkon
Ferienwohnung:
Flur, Küchenzeile, 2 Zimmer, Badezimmer
Obergeschoss:
Flur, 5 Zimmer, 3 Badezimmer (in jedem Zimmer sind Vorrichtungen für Dusche/WC oder bereits vorhanden)
Untergeschoss:
Flur, WC für Damen und Herren, Abstellraum, 3 Kellerräume, Kühlraum, Heizungs- und Öllagerraum
Besonderheiten:
- Weiterführung oder Neuausrichtung der bestehenden Gastronomie
- Gastronomie kombiniert mit Hotel-, Gäste- oder Ferienzimmern
- separate Vermietung der vorhandenen Ferienwohnung
- Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen
- Umgestaltung bzw. Aufteilung in mehrere Wohnungen
- Entwicklung eines individuellen Wohn- und Vermietungskonzepts
- das komplette Gebäude darf gewerblich genutzt werden

- Gewerbefläche von ca.



91 m²
- Wohnfläche von ca. 43 m².

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg




## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter www.immobilien-bart.de einsehen.
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach vorheriger Terminabsprache gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten, wenn uns der vollständige Name, die Postanschrift und eine Rufnummer mitgeteilt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und nur für diese Anfrage verwendet.
Sie möchten diese Immobilie finanzieren?
Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin, natürlich kostenfrei und unverbindlich. Aus einem Pool von 100 Banken finden wir, auch für Sie, die passende Finanzierung!
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung.
Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter.


SCHNEIDER

.



Wohnzimmer OG



Zimmer OG



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Terrasse



Gäste-WC



Gäste-WC



Wohnbereich Ferienwohnung




Wohnbereich Ferienwohnung




Schlafzimmer Ferienwohnung




Badezimmer Ferienwohnung




Eingang



Seitenansicht



Rückansicht

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH
Zur Moselbrücke 3a
66706 Perl-Nennig

| | |
|---|---|
| Zentrale | 06867 56 10 333 |
| Fax | 06866 910 10 24 |
| E-Mail | immo@immobilien-bart.de |
| Webseite | https://www.immobilien-bart.de/ |