



## Reno Büchel & Partner

### Großzügiges Mehrfamilienwohnhaus im Urlaubsgebiet mit exklusiven Kellerlokal & weiteren Ausbaumöglichkeiten

Objekt Nr.	INT 010
Adresse	Bernkastelerstr. 48a, 54518 Osann-Monzel, Rheinland-Pfalz
Lage	Osann-Monzel/ Mosel, der bekannte, 1600 Einwohner zählende Weinort mit seiner herrlichen Lage, 80 m über der Mosel, bietet einen eindrucksvollen Blick ins Moseltal und auf die weiter entfernt liegenden Eifelhöhen. Die reizvolle Lage inmitten ausgedehnter Weinberge, welche zu den größten Rebanbauflächen der Mittelmosel zählt, zwischen steil abfallenden Moselhängen und dem sanften Tal, geben dem Ort sein einmaliges Bild. Sie erreichen Osann-Monzel über die Eifelautobahn A1. Abfahrten: Wittlich und Salmtal über die Hunsrück-Höhenstraße: B327 und an der Mosel entlang Trier-Koblenz auf der B53.
Beschreibung	Direkt an einer vielbefahrenen Durchgangsstraße liegt der Altbau des Objektes in 2½ geschossiger Bauweise. Ursprünglich als Dorf-Gasthaus bewirtschaftet. In der ersten und zweiten Etage bieten sich Ausbaumöglichkeiten als Wohnraum, Büros oder Appartements. Durch eine neben diesem Gebäude befindliche Einfahrt gelangen wir über die noch unbefestigten Stellflächen im Hof zu den weiteren Teilen dieses Anwesens. Im Neuanbau befindet sich: UG ca. 426 m <sup>2</sup> als Gaststätte genutzt, EG ca. 300 m <sup>2</sup> Haupt- und Einliegerwohnung OG ca. 300 m <sup>2</sup> teilausgebaute Fläche. Eine Unterteilung/Aufteilung ist noch nicht durchgeführt worden. Das Obergeschoß ist mit neuen und modernen Fensteranlagen versehen. Balkon-Terrasse verglast und überdacht. Wintergarten ca. 65 m <sup>2</sup> , Garage ca. 65 m <sup>2</sup> . Parkplatz mit ca. 33 Stellplätzen. Vor der Rückseite des Objekts (Stirnseite) kommen wir über einen Biergarten durch zwei getrennte Eingänge in die als normale Gaststätte betriebenen Räumlichkeiten als auch in die Diskothek. Eine zusätzliche Belästigung der Nachbarn nach § 4 der LBO ist nicht gegeben.

Grundstück ca.	450,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt ca.	600,00 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche ca.	400,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis -	390.000 EUR
zzgl. Courtage	7,14 % inkl. MwSt



Sonstiges	Die Angaben basieren auf Informationen dritter. Bitte reichen Sie uns Ihr Kaufangebot zur Entscheidung ein. Für Besichtigungen oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung!
-----------	--

Alle Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten. Sie erhalten nähere Informationen zu dem Objekt, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen, Adresse, Tel. Nr. und E-Mail übermitteln. Ohne diese Nachweisbestätigung gibt es keine Information. Wir leben vom Vertrauen. Danke für Ihr Verständnis!



## Reno Büchel & Partner

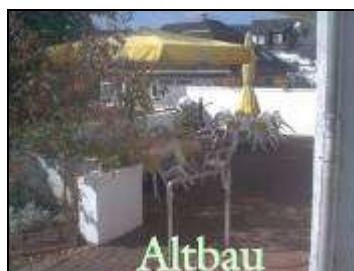
Großzügiges Mehrfamilienwohnhaus im Urlaubsgebiet  
mit exklusiven Kellerlokal & weiteren Ausbaumöglichkeiten



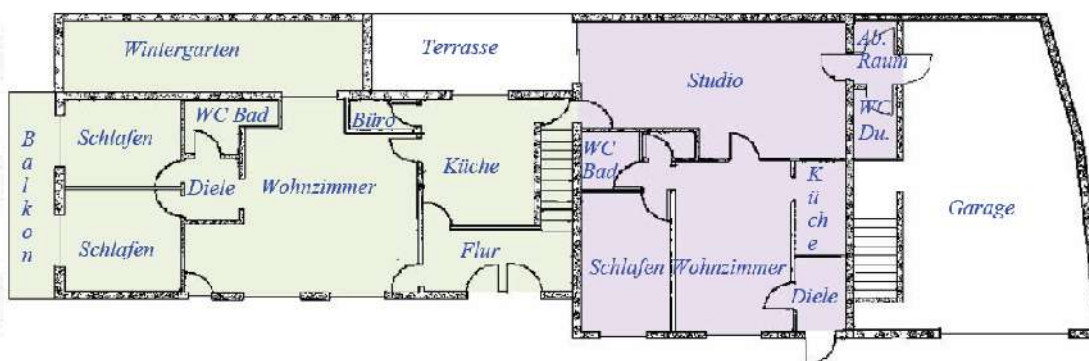


## Reno Büchel & Partner

Großzügiges Mehrfamilienwohnhaus im Urlaubsgebiet  
mit exklusiven Kellerlokal & weiteren Ausbaumöglichkeiten



### Erdgeschoß



**Hauptwohnung:**  
 Wohnzimmer 50,2 m<sup>2</sup>  
 Küche 20,0 m<sup>2</sup>  
 WC/Bad 6,0 m<sup>2</sup>  
 Schlafzimmer 1 16,0 m<sup>2</sup>  
 Schlafzimmer 2 14,0 m<sup>2</sup>  
 Büro 3,8 m<sup>2</sup>  
 Flur 13,5 m<sup>2</sup>  
 Diele 4,7 m<sup>2</sup>  
 Balkon, Wintergarten/Terrasse 65,0 m<sup>2</sup>

**Einliegerwohnung:**  
 Wohnzimmer 26,4 m<sup>2</sup>  
 Küche 6,3 m<sup>2</sup>  
 WC/Dusche 6,8 m<sup>2</sup>  
 WC/Bad 4,2 m<sup>2</sup>  
 Schlafzimmer 16,5 m<sup>2</sup>  
 Studio 11,7 m<sup>2</sup>  
 Diele 1,9 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum 2,7 m<sup>2</sup>  
 Garage 72,0 m<sup>2</sup>



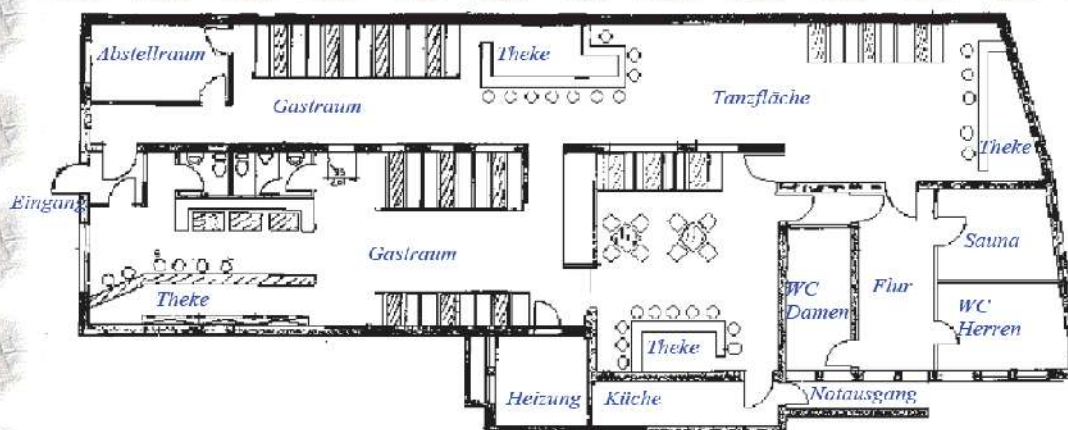


## Reno Büchel & Partner

Großzügiges Mehrfamilienwohnhaus im Urlaubsgebiet  
mit exklusiven Kellerlokal & weiteren Ausbaumöglichkeiten



### Untergeschoß



Die gesamte Fläche dieses UG birgt ca. 430 m<sup>2</sup> bei einem umbautem Raum ca. 1300 m<sup>3</sup>.  
Alle Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände sind in der Gaststätte und in der Discothek vorhanden.  
Die hauptsächliche Bewirtschaftung der Discothek erfolgt über vier räumlich verteilte Thekenbereiche.  
Eine gute und optimale Musikanlage und technische Ausrüstung ist vorhanden.  
Eine funktionsfähige Be- und Endlüftung ist gewährleistet.  
Im UG befindet sich außerdem:  
die Heizungsanlage,  
ein Kühlraum,  
eine privat-genutzte Sauna, Solarium,  
ein kleiner Aufenthalts- oder Abstellraum.

