WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-DoWo-71329

Exklusives Restaurant mit Gästezimmern, großer Außenanlage und Top-Lage an frequentierter Straße

Eckdaten

Provision	***2,38% inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*653,0 m²*
Grundstücksfläche	*792,0 m²*
Anzahl Zimmer	*15,0*
Anzahl Badezimmer	*14,0*
Anzahl Stellplätze	*7,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1898*
Zustand	*Teilsaniert*
Letzte Modernisierung	*2025*
Ausstattungskategorie	*Standard*
WG-Geeignet	
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster, Bidet, Pissoir*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen, Teppich*
Befeuerung	*Öl*
Stellplatzart	*Garage, Außenstellplatz*
Wintergarten	
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*24.08.2035*
Energieträger	*Öl*
Stromwert	*61.1*
Wärmewert	*97.8*
Ausstelldatum	*25.08.2025*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Gewerbe*

Objektbeschreibung

Lage

Diese Immobilie in Neuried besticht durch ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit und ihr attraktives Umfeld. Ein idealer Standort für Hoteliers, Gastronomen oder Reisegruppen, die auf Wachstum setzen.

Durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten ist die Anbindung optimal: Bushaltestellen wie Altenheim, Süd und Altenheim, Kirchstraße sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Autobahn ist nur ca. 15 Minuten entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen in die gesamte Region. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist in rund 45 Minuten erreichbar und eröffnet internationale Anbindungsmöglichkeiten. Auch die Metropolen Straßburg und Basel sind in angemessener Fahrzeit erreichbar und unterstreichen die Attraktivität der Lage. So ist der Standort nicht nur für Urlauber, sondern auch für Geschäftsreisende attraktiv.

Für die Nahversorgung stehen Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen direkt vor Ort zur Verfügung, ein Vorteil sowohl für Gäste als auch für Mitarbeiter.
Darüber hinaus bietet Neuried ein angenehmes Umfeld für Freizeit und Erholung.

Insgesamt verbindet diese Lage eine hervorragende regionale und überregionale Erreichbarkeit mit einer attraktiven Umgebung. Damit eignet sie sich ideal für Investoren und Hoteliers, die ihren Gästen einen komfortablen Standort bieten möchten, sei es als Zwischenhalt oder als Ausgangspunkt für Geschäfts- und Freizeitreisen in der Region.

Objektbeschreibung

Beim Betreten dieser charmanten Immobilie an einer gut befahrenen Straße deren Grundstein 1898 erbaut und über die Jahre renoviert, saniert und modern ausgebaut wurde, empfängt Sie ein stilvoller Eingangsbereich, der sofort das warme, mediterrane Ambiente spürbar macht und den unverwechselbaren italienischen Charme widerspiegelt. Schon hier entsteht eine Atmosphäre, die Gäste willkommen heißt und zum Verweilen einlädt.

Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Restaurant, das mit einer gemütlichen Kaminecke ausgestattet ist. Hier können Besucher in behaglichem Ambiente speisen, während der Kamin eine besondere Wohlfühlatmosphäre schafft. Der angrenzende Thekenbereich bietet eine vielfältige Auswahl an Getränken und lädt zu geselligen Stunden ein, sei es für ein entspanntes Glas Wein oder einen lebhaften Austausch in geselliger Runde.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der mit dem angrenzenden Außenbereich hinter dem Haus verbunden ist. Diese Erweiterung des Gastronomiebereichs schafft Raum für zahlreiche Gäste und bietet die ideale Kulisse für sommerliche Abende, gesellige Feiern oder stilvolle Veranstaltungen unter freiem Himmel. Für zusätzlichen Komfort sorgen die modernen Gäste-WCs im Restaurantbereich.

Die Küche ist professionell ausgestattet und auf einen vollwertigen Gastronomiebetrieb ausgelegt. Mit Kochbereich, separatem Vorbereitungsraum sowie einem Kühlraum bietet sie optimale Bedingungen, um kulinarische Köstlichkeiten auf höchstem Niveau zuzubereiten.

In den beiden Obergeschossen erwarten die Gäste 12 geschmackvoll eingerichtete Zimmer, jedes mit eigenem Bad. Die Zimmer strahlen eine angenehme Behaglichkeit aus und bieten nach einem erlebnisreichen Tag den perfekten Rückzugsort.

Zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet der Keller. Direkt an die Immobilie angebunden sind außerdem drei Garagen sowie mehrere Stellplätze im Außenbereich, die insbesondere für länger bleibende Gäste einen praktischen Komfort darstellen.

Mit seinen insgesamt 12 Gästezimmern und dem stimmungsvollen Restaurant vereint dieses Objekt Gastronomie und Hotellerie auf harmonische Weise. Ein Haus, das nicht nur bewirtet, sondern Erlebnisse schafft.

Ausstattung

Preis inkl. dem kompletten Inventars!
Renovierungen nach Stockwerken
0. KG
2018 Keller
- Neue Entkalkungsanlage installiert (Baujahr 2018)
2022 Keller
- Neue Kälusanlage installiert und aktiviert
2025 Keller
- Neue Busbar für Telekommunikation installiert
1. EG
2012 Restaurant
- Komplett neue Bestuhlung (Stühle) und Polsterung
- Neue Gardinen und Lampen
- Seit 2012 alle zwei Jahre komplett gestrichen
2017 Küche & Backstube
- Kompletter Umbau der Küche
- Backstube erhöht auf gleiche Höhe wie Küche
- Boden und Wände komplett neu gefliest
- Neue Stromkabel verlegt
- Abwasserleitungen erneuert
- Einbau eines begehbaren Kühlraums (4 m), direkt begehbar aus der Küche

2019 Eingang/Ausgang Saal
- Komplett erneuert
2022 Restaurant
- Komplette neue Theke von Schreinerei Krocker
- Neues Kühlsystem mit sechs Kühlschubladen und zwei Kühltüren
- Neue Python-Leitung aus dem Keller installiert
- Neue Kühlaggregate mit Motoren
- Neue Beleuchtung im Thekenbereich
- Wände im Thekenbereich neu verputzt
- Neue Kabel für digitale Technik (Bus-System, Telekommunikation, Kamera) verlegt
1. Stock
2015-2018 Hotelzimmer
- Neues Bad eingebaut (moderne Sanitärinstallationen)
- Zimmer verputzt (keine Tapeten)
- Neuer Teppichboden verlegt
- TV-Kabel verlegt

2019
- Privat-WC im 1. Stock- Komplett renoviert
- Neue Sanitärinstallationen, Fliesen und Beleuchtung
2023-2025 Wirte-Wohnung
- Umbau in drei neue Zimmer (zwei Doppelzimmer und ein Einzelzimmer)
- Drei neue Bäder eingebaut
- Komplett neuer Vinylboden verlegt
- Wände verputzt
- Neue Wasserleitungen (Warm- und Kaltwasser) installiert
- Neue Heizungsrohre installiert
- Neue Stromleitungen verlegt
2. Stock
2012-2015 Hotelzimmer
- Bad komplett neu gefliest (Boden- und Wandfliesen, moderne Sanitärinstallationen)
- Zimmerboden neu gefliest
- Wände neu tapeziert
- Einbau neue Kunststofffenster eingebaut (wärme- und schalldämmend)
- TV-Kabel verlegt
Weitere Renovierungen
2016 Treppenaufgang (gesamter Bereich)
- Komplett neuer Teppich verlegt
2019 Hausanschluss
- 100 W Stromkabel von der Straße direkt ins Haus verlegt
- Gasleitung bis ins Haus gelegt (für mögliche spätere Umrüstung auf Gasheizung)
2021-2022 Toiletten (Herren und Damen)
- Komplett renoviert und modernisiert
- Neue Fliesen, Sanitärinstallationen und Beleuchtung
2024 Dachgeschoss
- Komplett neu isoliert (Innenisolierung) zur Verbesserung der Energieeffizienz
Eingangsbereich Restaurant
- Eingang komplett neu verputzt und neu gedämmt
- Holzladungen entfernt
- Fassade neu gestrichen und verputzt
- Neue Plane auf dem Vordach angebracht
Außenterrasse
- Bestückt mit 40 Stahlstühlen
- Zehn Tische vorhanden

Sonstiges

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben von Dritten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

NVR
NVR
NVR
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
LANGNESE

FALC
IMMOBILIEN

FALC
FALC

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Hotel
FALC
IMMOBILIEN
Hotel
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

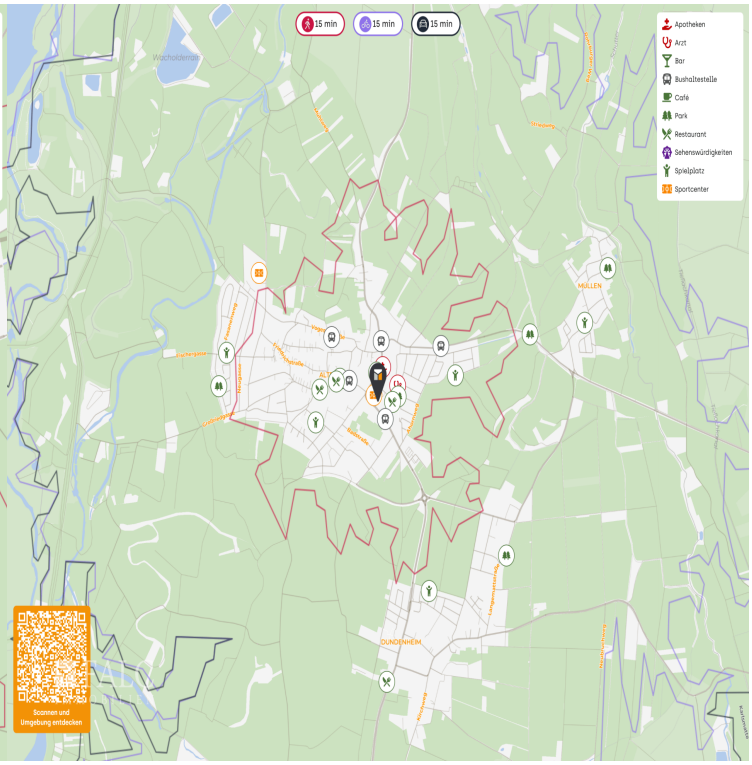
FALC
IMMOBILIEN

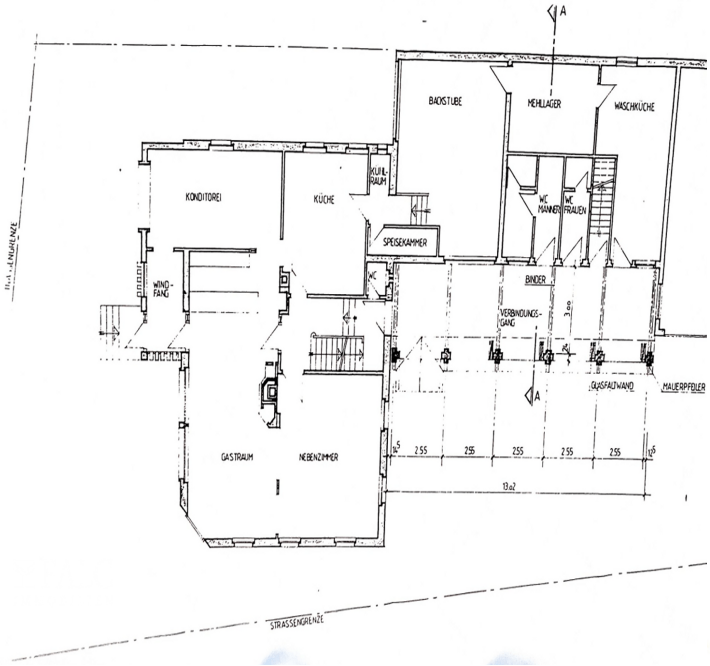
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

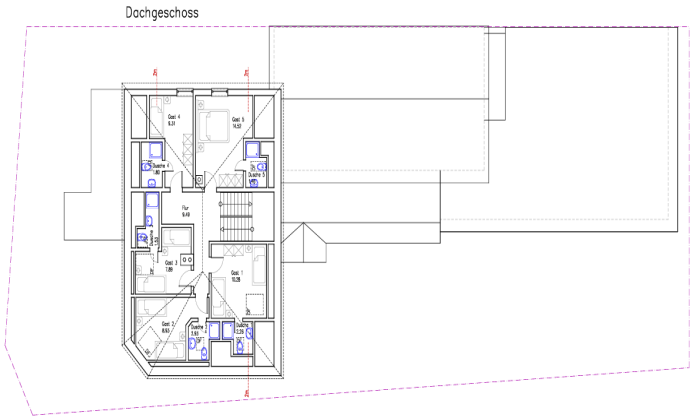
FALC
IMMOBILIEN

15 min
15 min
15 min
Apotheken
Arzt
Bar
Bushaltestelle
Café
Park
Restaurant
Sehenswürdigkeiten
Spielplatz
Sportcenter
Lindengasse
Im Mättel
Zimbergasse
Rehburger Weg
Stadelgasse
Friedrichstraße
Kirchstraße
Birkenweg
Enzstraße
Eschauer Straße
Badstraße
Industriestraße
Ahornweg
Scannen und Umgebung entdecken


15 min
15 min
15 min
Apotheken
Arzt
Bar
Bushaltestelle
Café
Park
Restaurant
Sehenswürdigkeiten
Spielplatz
Sportcenter
Wacholderweg
MÜLLEN
DUNDENHEM
Scannen und Umgebung entdecken


BADSTUBE
MEHLLAGER
WASCHKÜCHE
KONDITOREI
KÜCHE
KÜHL-RAUM
SPEISEKAMMER
WC MÄNNER
WC FRAUEN
WIND-FANG
BINDER
VERBINDUNGS-GANG
GLASFALTWAND
MAUERPFEILER
GASTRAUM
NEBENZIMMER
STRASSENGRENZE

Fitness
Flur
Akkl.
Balkon
Kind
Bad
Flur
Durchgang
Büro
Schlafen
Bad
WC
Gast. 1
Flur
Hauswirtschaft
Dusche
Dusche
Gast. 2
Gast. 3
Dusche


Dachgeschoss