

Gastronomie- betrieb mit Gästezimmern in Birkendorf

ca. 400 m² WF

ca. 672 m² GST

Baujahr 1856

Preis 495.000€



RAUM & ZEIT
IMMOBILIEN



Raum & Zeit Immobilien Treuhand GmbH
Hauptstraße 2
79793 Wutöschingen

ja@rzimmobilien.com
+49 172 658 70 43



www.rzimmobilien.com



Die Immobilienmerkmale auf einen Blick

ca. 400 m²
Wohnfläche

495.000€
Kaufpreis

ca. 672m²
Grundstück

- | | | | |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| • Gastronomie, Bar | • Dachgeschoß Ausbaufähig | • Kunststofffenster 3fach. Verglast von 2022 | <u>Energieausweis</u> |
| • Großer Außenbereich | • Party-Raucherraum | • 5 Stellplätze | <u>Energieausweistyp:</u>
Bedarfssausweis |
| • Gäste Toiletten aus 90ziger | • Überfahrtsrecht | • Frische Fassade | |
| • Gewölbekeller | • Gastro Küche, Pizzaofen | • Pelletheizung | <u>Baujahr der Heizung:</u>
2022 |
| • Sanierungen ab 2020 | • Balkon | • Inventar zum Übernehmen | |
| • 8 Zimmer inkl. Bad mit Dusche | • Neuer Holzboden | • Kachelofen | <u>Heizungsart:</u>
Pellets Heizung |
| • eine 3,5 Zimmer Wohnung | • 4 Stockwerke | | |

Gastronomiebetrieb in traumhafter Schwarzwaldlage

Willkommen in Birkendorf – mitten im Herzen des Südschwarzwalds, wo Natur, Gastfreundschaft und Tradition aufeinandertreffen. Hier erwartet Sie ein außergewöhnlicher Gastronomiebetrieb, der Geschichte, Charme und modernes Ambiente perfekt miteinander verbindet.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man das besondere Flair. Der großzügige Gastraum mit seinem neuen Holzdielenboden schafft eine warme, einladende Atmosphäre, die Gäste sofort begeistert. Im Mittelpunkt steht eine stilvolle halbrunde Bar mit Blick über den gesamten Raum – der ideale Treffpunkt für gesellige Abende und genussvolle Momente. Der Innenbereich bietet Platz für rund 50 bis 80 Personen und eignet sich hervorragend für Restaurantbetrieb, Feiern und Events.

Der neu gestaltete Außenbereich lädt im Sommer zum Verweilen ein. Hier finden mindestens 50 Gäste Platz, um die Sonne, die frische Schwarzwaldluft und die entspannte Atmosphäre zu genießen. Ob gesellige Sommerabende, Familienfeiern oder gemütliche Nachmittage – dieser Bereich ist ein echtes Highlight.

Die Küche ist vollständig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Mit ihrem professionellen Gastronomie-Equipment inklusive Pizzaofen bietet sie beste Voraussetzungen für ein vielseitiges kulinarisches Konzept – von klassischer Schwarzwaldküche bis zur italienischen Pizzeria.

Ein weiterer Raum neben dem Hauptaum kann flexibel genutzt werden – als Raum für geschlossene Gesellschaften, Raucherraum oder Partyraum. Im hinteren Bereich befinden sich Gästetoiletten. Im Untergeschoss überrascht das Gebäude mit einem beeindruckenden, großen Gewölbekeller – ein Ort mit Geschichte und Atmosphäre, der sich ideal für Weinverkostungen, Veranstaltungen oder als stilvolle Lounge nutzen lässt.

Auch in den oberen Etagen überzeugt das Objekt mit großem Potenzial. Im ersten Obergeschoss befinden sich eine charmante 3,5-Zimmer-Wohnung, eine separate 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Bad, ein Waschraum sowie ein Büro. Das zweite Obergeschoss bietet sechs Einzelzimmer – alle mit eigenem Bad – und eignet sich perfekt zur Vermietung oder als Gästezimmer für den Gastronomiebetrieb. Das Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum oder kreative Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Objekt vereint Tradition, Authentizität und Zukunftspotenzial. Der historische Charme, kombiniert mit der modernen Ausstattung und der touristisch attraktiven Lage, macht es zu einer echten Rarität. Birkendorf ist ein beliebter Luftkurort im Südschwarzwald und zieht das ganze Jahr über zahlreiche Besucher an – ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Gastronomie mit Herz und Charakter.

Lassen Sie sich begeistern von diesem besonderen Ort, an dem Geschichte auf Lebensfreude trifft, und entdecken Sie die Möglichkeiten, die in diesem einzigartigen Anwesen stecken. Hier kann etwas Großes entstehen – mit Leidenschaft, Ideen und dem Gespür für das Besondere.

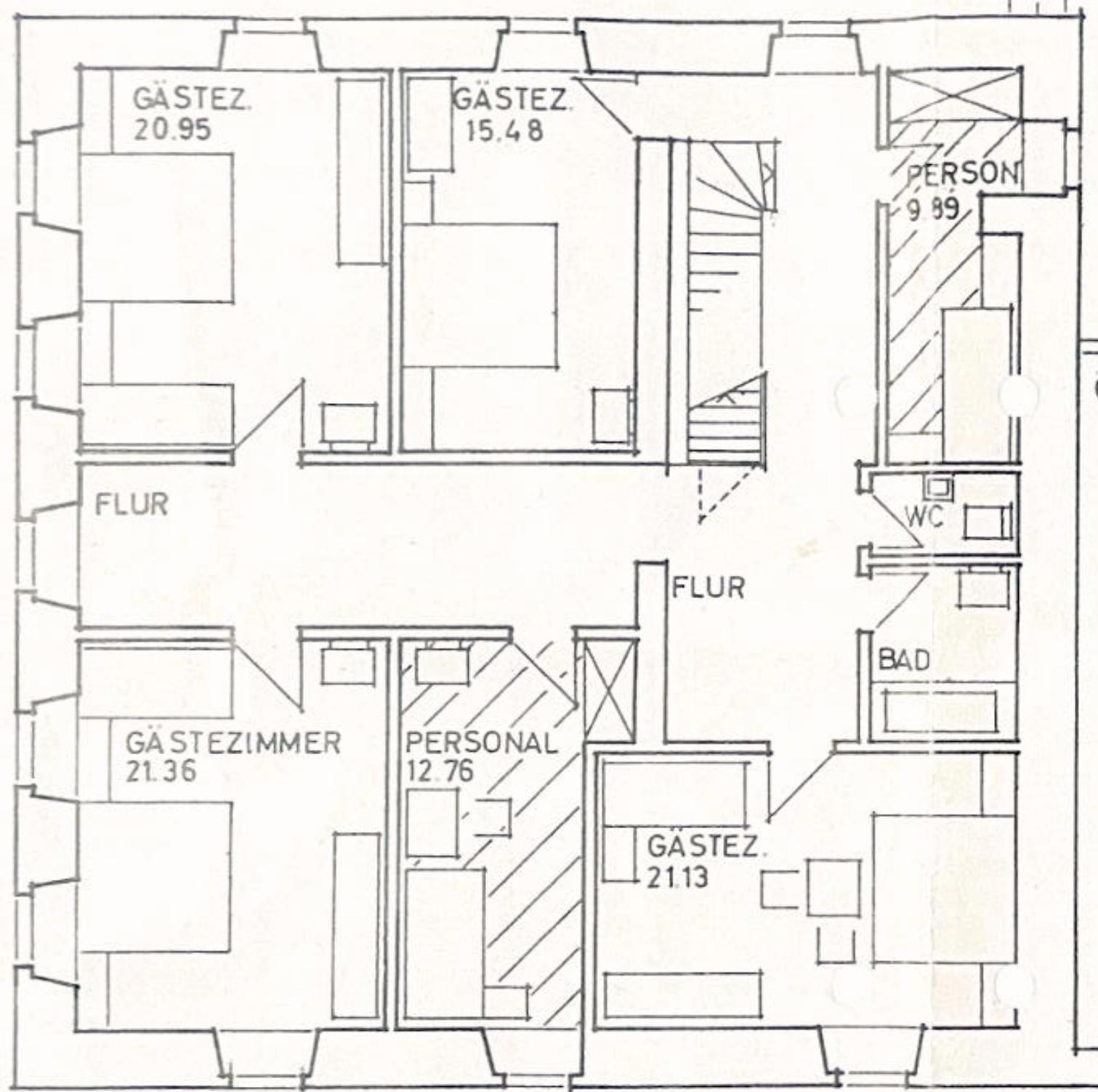


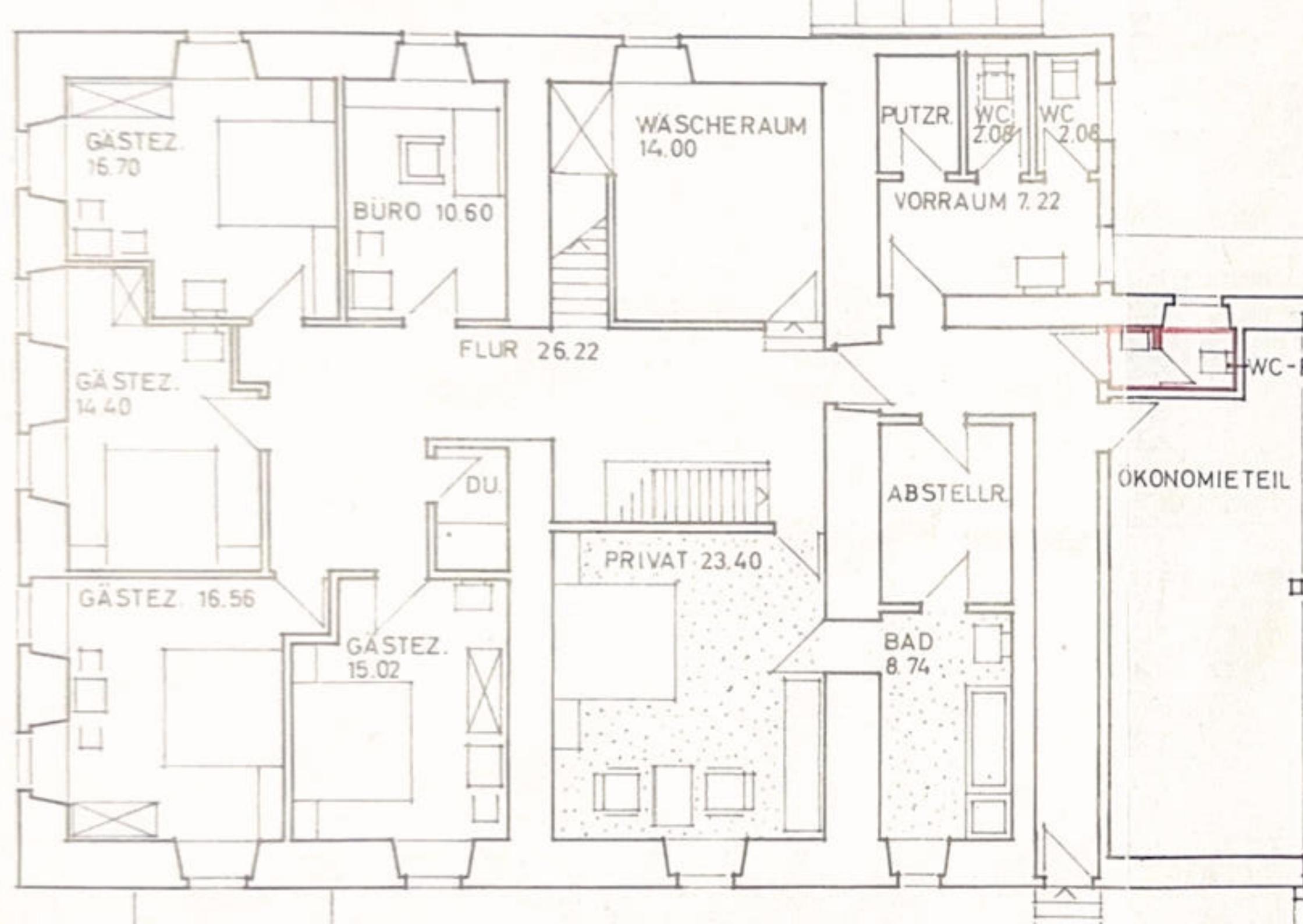
Birkendorf – wo Schwarzwaldidylle auf Lebensqualität trifft. Das charmante Dorf, ein Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf, liegt auf rund 800 Metern Höhe und begeistert mit seiner einzigartigen Mischung aus Natur, Tradition und moderner Lebensart. Umgeben von dichten Wäldern, klaren Bächen und weiten Wiesen, bietet Birkendorf einen Rückzugsort, der Erholung und Inspiration zugleich schenkt.

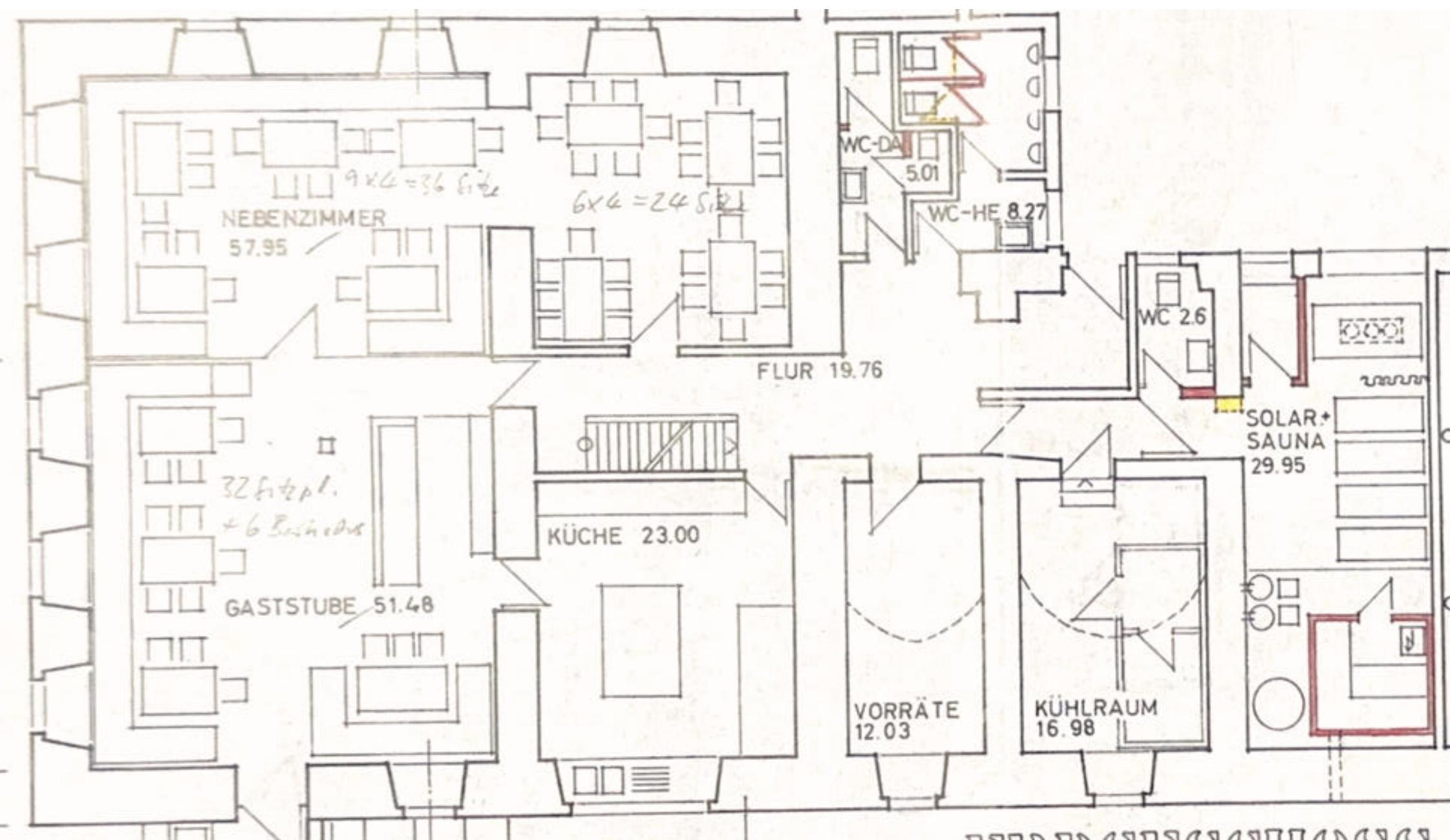
Der Ort ist bekannt für seinen liebevoll gepflegten Ortskern mit typischem Schwarzwaldcharme, das Naturena Badesee-Areal mit herrlichem Naturfreibad sowie die zahlreichen Wander- und Radwege, die direkt vor der Haustür beginnen. Ob im Sommer beim Baden und Radfahren oder im Winter beim Langlaufen und Schneeschuhwandern – Birkendorf bietet zu jeder Jahreszeit ein außergewöhnliches Freizeitangebot inmitten intakter Natur.

Auch infrastrukturell überzeugt der Ort: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein reges Vereinsleben und eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte wie Waldshut, Bonndorf oder Titisee-Neustadt machen Birkendorf zu einem idealen Wohnort für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen mit moderner Anbindung verbinden möchten.

Ein Ort, der Herz und Seele berührt – und an dem sich Lebensqualität noch echt anfühlt.



























































Haftungsausschluss

Der Inhalt dieses Exposés wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Die Angaben und Daten basieren auf Informationen des Auftraggebers oder Dritter und wurden durch eine persönliche Begehung der Immobilie auf Plausibilität geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass die gemachten Aussagen der Wahrheit entsprechen. Eine Haftung für unrichtige oder unvollständige Angaben wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen. Dies gilt auch für etwaige Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Rechtsverbindlich ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Maklerprovision

Gemäß § 656c BGB wird die Maklerprovision zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde. Die Provision ist erst mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags fällig und verbindlich.

Datenschutz

Wir versichern, dass Ihre Daten ausschließlich intern genutzt und nicht an Dritte weitergegeben werden. Mit der Übermittlung Ihrer Angaben erklären Sie sich einverstanden, dass diese gespeichert und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet werden.

Widerrufsbelehrung

Sollten Sie Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sein, steht Ihnen bei Abschluss eines Maklervertrags ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie in unserer separaten Widerrufsbelehrung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage



Josua Ambühl

+49 172 658 70 43

ja@rzimmobilien.com

Raum & Zeit Immobilien Treuhand GmbH

**Hauptstraße 2
79793 Wutöschingen**

+49 (0) 7746 711 93 90

info@rzimmobilien.com



www.rzimmobilien.com