

## BERK Immobilien - Wohnen und Arbeiten - Gastronomie/Gewerbe mit Biergarten und Wohnung in Eschau



63863 Eschau / Sommerau

### Details

externe Objnr	2260-sw	Außen-Provision	zuzügl. 3,57% Maklerprovision (inkl. MwSt.) vom tatsächlichen Kaufpreis.
Objektart	Gastgewerbe	Wohnfläche	87 m <sup>2</sup>
Objektyp	Gastronomie	Nutzfläche	125 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Gewerbe	Gesamtfläche	212 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Zimmer	3
Kaufpreis	390.000,00 €		

Anzahl Schlafzimmer	2	Endenergiebedarf (Wärme)	487,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Anzahl Badezimmer	1	Endenergiebedarf (Strom)	4,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Grundstücksgröße	622 m <sup>2</sup>	Internetanschluss	Glasfaser
Anzahl sep. WC	2	Befeuerung	Öl
Anzahl Wohneinheiten	1	Boden	Fliesen
Anzahl Gewerbeeinheiten	1	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1994	zusätzl. Heizsystem	Kaminofen
Energieausweis	Bedarfsausweis Gewerbe	Etagenzahl	2
Energieausweis gültig bis	03.05.2036	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Warmwasser enthalten	Ja	Balkon/Terrasse	Ja
Baujahr lt.	1994	Dist.Kindergarten (km)	0,16 km
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Öl	Dist.Grundschule (km)	1,31 km
		Dist. Realschule (km)	9,5 km
		Dist. Gymnasium (km)	9,04 km
		Dist.Autobahn (km)	16,38 km
		Dist.Zentrum (km)	1 km

## Beschreibung

BERK Immobilien - Der Traum von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - hier können Sie ihre Ideen umsetzen.

Derzeit wird das Erdgeschoss als Gaststätte genutzt und eröffnet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Wohnhaus mit einer beeindruckenden Wohnraumgestaltung mit hohen Decken im Erdgeschoss, oder als Kombination aus Dachgeschoss-Wohnung und gewerblichem Anteil im Erdgeschoss – die Immobilie bietet dank ihrer flexiblen Raumaufteilung viel Potenzial für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte.

Dieses einzigartige Objekt im Eschauer Ortsteil Sommerau, wurde in den Jahren 1994/1995 aus einer ehemaligen Scheune zum individuellen Wohnraum umgebaut und verbindet damit historischen Charme mit einer wohnlichen Substanz unter einem soliden Dach. Auf einem Grundstück mit ca. 622 m<sup>2</sup> befindet sich derzeit noch ein Biergarten, der sich vorzüglich zum Entspannen nutzen lässt. Das Haus bietet derzeit insgesamt eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer (ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Zusätzliche sanitäre Räume befinden sich im Gastro-Bereich. Die normale Ausstattung wirkt praktisch, in den Räumen wurden Fliesen als Bodenbelag verwendet. Ein Biergarten bzw. Gartenbereich ergänzt das Angebot und schafft einen angenehmen Außenbereich mit zusätzlichem Aufenthaltswert.

Den vorderen Haupteingang und die Garage erreichen sie über einen Hof mit Durchfahrtsrecht.

Ursprünglich als reines Wohnhaus genehmigt und gebaut, wurde es 2003 im Erdgeschoss zur Gaststätte (ca. 124 m<sup>2</sup>) umfunktioniert, danach auch bald ein Biergarten angefügt. Gaststätte (Braueirefrei) und Biergarten haben eine Genehmigung, aber auch der reinen Nutzung als Wohnhaus mit Gartenparadies wird nichts im Wege stehen.

Toll für Familien: Der Kindergarten befindet sich direkt nebenan. Die Grund- und Hauptschule befindet sich in naher Entfernung in Eschau. Bushaltestelle vor der Haustüre.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Objekt mit Charakter, Nutzungsspielraum und Entwicklungsmöglichkeiten in ruhiger Lage suchen. Eine Familie mit Freude am Garten wird sich hier ebenso wohl fühlen wie der Individualist, der Wohnen und Gewerbe unter einem Dach vereinen will.

Interesse? Dann melden Sie sich bei Stefan Weis, um einen Termin zu vereinbaren unter: 09371 - 6681322

## Ausstattung

- Umbau 1994/1995 Scheune zum Wohnhaus
- teilw. Gaststätte seit 2003 (ca. 124m<sup>2</sup>)
- großer Biergarten mit Terrasse
- Holzofen in der Gaststätte
- Wintergarten im EG
- Grundstück ca. 622 m<sup>2</sup>
- Wohn - und Nutzfläche gesamt ca. 212 m<sup>2</sup>
- Garage
- Stellplatz vor der Immobilie
- 3 Zimmer, Küche und Badezimmer im OG (ca. 88m<sup>2</sup>)
- EG: Gastraum, Küche, Vorratsraum, Toiletten, Windfang, Wintergarten
- Gastraum und Wohnzimmer Deckenhöhe 3,80 m
- teilunterkellert
- Nebengebäude im Garten
- teilw. Fußbodenheizung
- Photovoltaik 10 kW/h-Speicher
- Öl-Zentralheizung

Es liegen zwei Energieausweise vor:

### Gastronomie:

Bedarfsausweis gültig bis 03.05.2036, Wärme: 487,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Strom: 4,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Baujahr 1994, Öl, Stückholz und Strom (Hilfsenergie)

### Wohnung:

Bedarfsausweis gültig bis 03.05.2036, 212,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieeffizienzklasse G, Baujahr 1994, Öl

Die Grundrisse dienen nur zur Visualisierung. Diese sind als schematische Darstellungen nicht maßstabsgerecht. Sie dienen ausschließlich zur Veranschaulichung einer Immobilie, ihrer Einrichtungsmöglichkeiten und räumlichen Lage als Unterstützung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage von Eschau Ortsteil Sommerau. Rathaus, Ärzte, Bäckerei, Metzgerei und Gaststätten sind im nahe gelegen Ortszentrum von Eschau zu erreichen, ebenso wie Supermärkte und eine Tankstelle. Für Familien interessant: Ein Kindergarten liegt direkt nebenan, Grund- und Hauptschule in naher Entfernung in Eschau.

Der Markt Eschau mit seinen Ortsteilen Sommerau, Hobbach und Wildensee sowie den Weilern Wildenstein und Unteraulenbach bietet alles für das tägliche Leben. Hier finden Sie Einzelhandel und Supermärkte, handwerkliche Dienstleistungen, Gastronomie, Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke. Neue Gewerbeflächen sind entstanden, um die örtliche Versorgung zu verbessern und Platz für Handwerk und Handel zu bieten. Der Markt mit ca. 3.800 Einwohnern bietet ein reges Vereinsleben in den Bereichen Sport und Kultur sowie viele örtliche Veranstaltungen. Die Ortsteile sind mit Kindergärten versorgt, die Grund- und Hauptschule befindet sich in Eschau. Weiterführende Schulen in Elsenfeld, Erlenbach und Obernburg sind mit den Bussen gut zu erreichen.

Die Autobahn A3 ist in Richtung Würzburg über Rohrbrunn, das Rhein-Main-Gebiet mit der B469 ab Elsenfeld gut zu erreichen. Der umliegende Spessart ist bekannt für seinen natürlichen Reiz und viele Urlaubs- und Freizeitangebote.

## Sonstige Angaben

Im Alleinauftrag bei BERK Immobilien. Weitere Angebote unter [www.berk-online.de](http://www.berk-online.de)

### UNSER SERVICE:

Sie spielen mit dem Gedanken Ihre Immobilie zu verkaufen und möchten gerne wissen was Ihre Immobilie Wert ist? Unsere DEKRA zertifizierten Immobilienmakler ermitteln Ihnen kostenfrei den Wert Ihrer Immobilie und stehen Ihnen für ein informatives Beratungsgespräch zur Verfügung.

### HAFTUNG:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass alle Angaben, insbesondere Angaben über Größen und Bemaßungen, vom Eigentümer stammen. Trotz unserer sorgfältigen Prüfung übernehmen wir keine Haftung für diese Angaben. Unsere Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Zwischenverkauf, Irrtümern und Fehlern. Bitte unterrichten Sie uns bei Interesse an diesem Objekt umgehend über etwaige Vorkenntnisse hinsichtlich des angefragten Immobilienangebots zusammen mit Ihrer Kontaktaufnahme.

### GELDWÄSCHEGESETZ:

Nach dem Geldwäschegesetz (GwG) sind wir verpflichtet, die Identität unserer Kunden, bei Aufnahme einer Geschäftsbeziehung, festzustellen und zu überprüfen. Bei Privatpersonen geschieht dies durch Einsichtnahme in den Personalausweis sowie Erhebung der Angaben hinsichtlich Vor- und Nachname, Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit sowie Wohnanschrift, z.B. per Kopie des Personalausweises. Bei Firmen durch Einsichtnahme in das Handelsregister sowie Erhebung der Daten hinsichtlich Firmenbezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift und Sitz sowie Name des gesetzlichen Vertreters. Diese Unterlagen müssen wir 5 Jahre aufbewahren. Gemäß §4 Abs. 6 GwG sind Sie als Kunde verpflichtet, die entsprechenden Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

**DSGVO:**

Alle Hinweise zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie unter: <https://www.berk-online.de/datenschutz/>

**EINSATZ VON KI:**

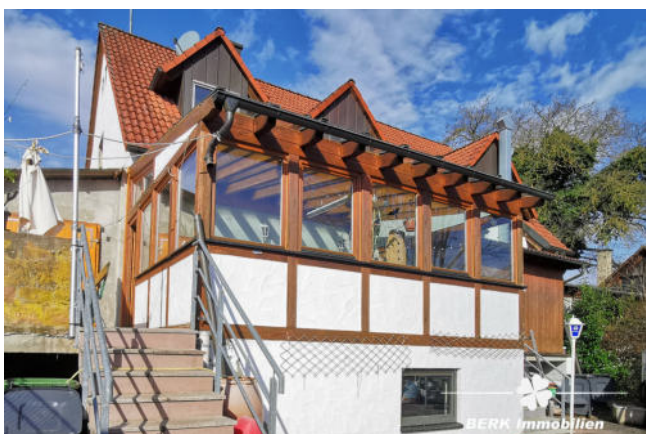
Teile dieses Exposé (z. B. Texte, Analysen oder Bildmaterial) wurden unter Einsatz von KI-Systemen erstellt oder unterstützt. Die durch KI generierten Inhalte wurden sorgfältig geprüft und freigegeben



Gastraum



Gastraum



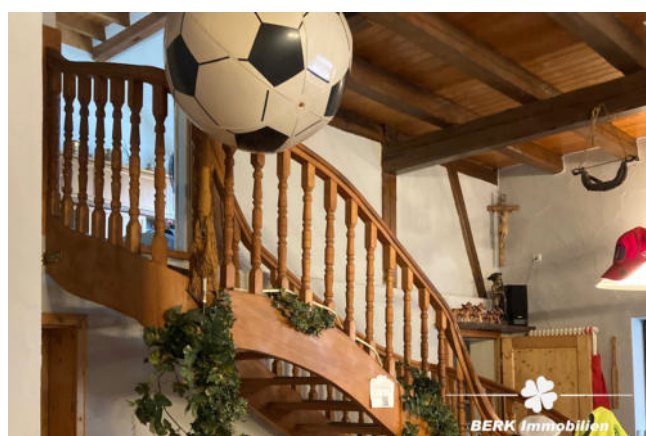
Wintergarten an der Rückseite



Wintergarten



Gastroküche



Treppe



Wohnzimmer



KI-Beispiel Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Eingang Gastronomie



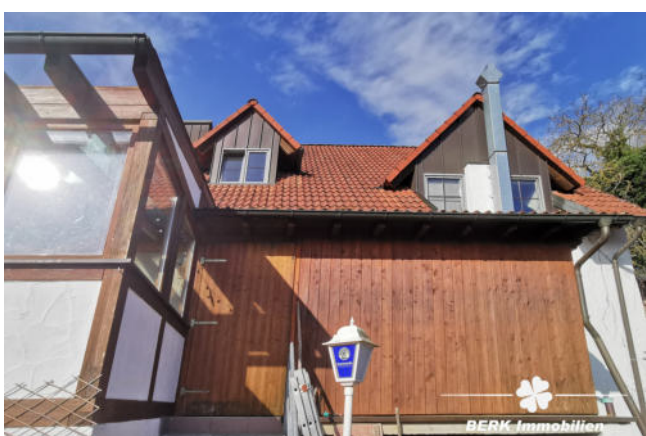
Kleine Terrasse



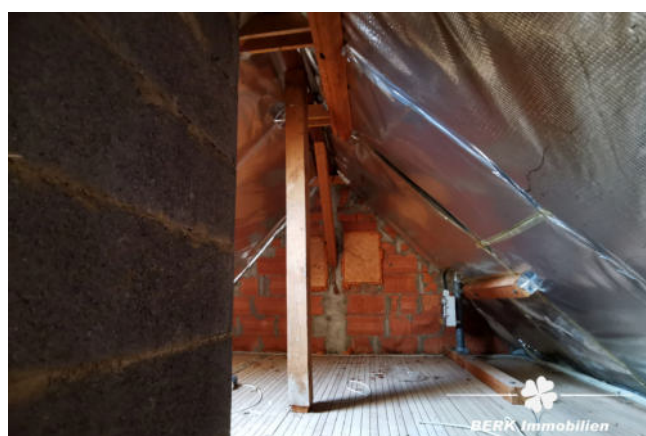
Rückseite mit Biergarten



Biergarten



Dach\_aussen




Dach

### Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"

**EAW Gastronomie** Treibhausgasemissionen **118,6** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **435,7** kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungswert GEG Neubau (Vergleichswert) **554,6** kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 Anforderungswert GEG modernisierter Altbau (Vergleichswert) **435,7** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

**Primärenergiebedarf**  
 Ist-Wert **435,7** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **554,6** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten**  eingehalten  
**Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)**  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- Verfahren nach § 21 GEG
- Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

### Endenergiebedarf

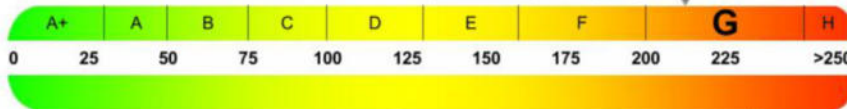
Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Heizöl EL	289,2	76,9				366,1
Stückholz	121,3					121,3
Strom (Hilfsenergie)	1,2	0,2	3,5			4,8

<b>Endenergiebedarf Wärme</b>	[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	<b>487,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</b>
<b>Endenergiebedarf Strom</b>	[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	<b>4,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</b>

### Energiebedarf

**EAW Wohnung** Treibhausgasemissionen **65,9** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **212,6** kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **233,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

**Primärenergiebedarf**  
 Ist-Wert **233,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **155,4** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>**  
 Ist-Wert **0,50** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,56** W/(m<sup>2</sup>·K)

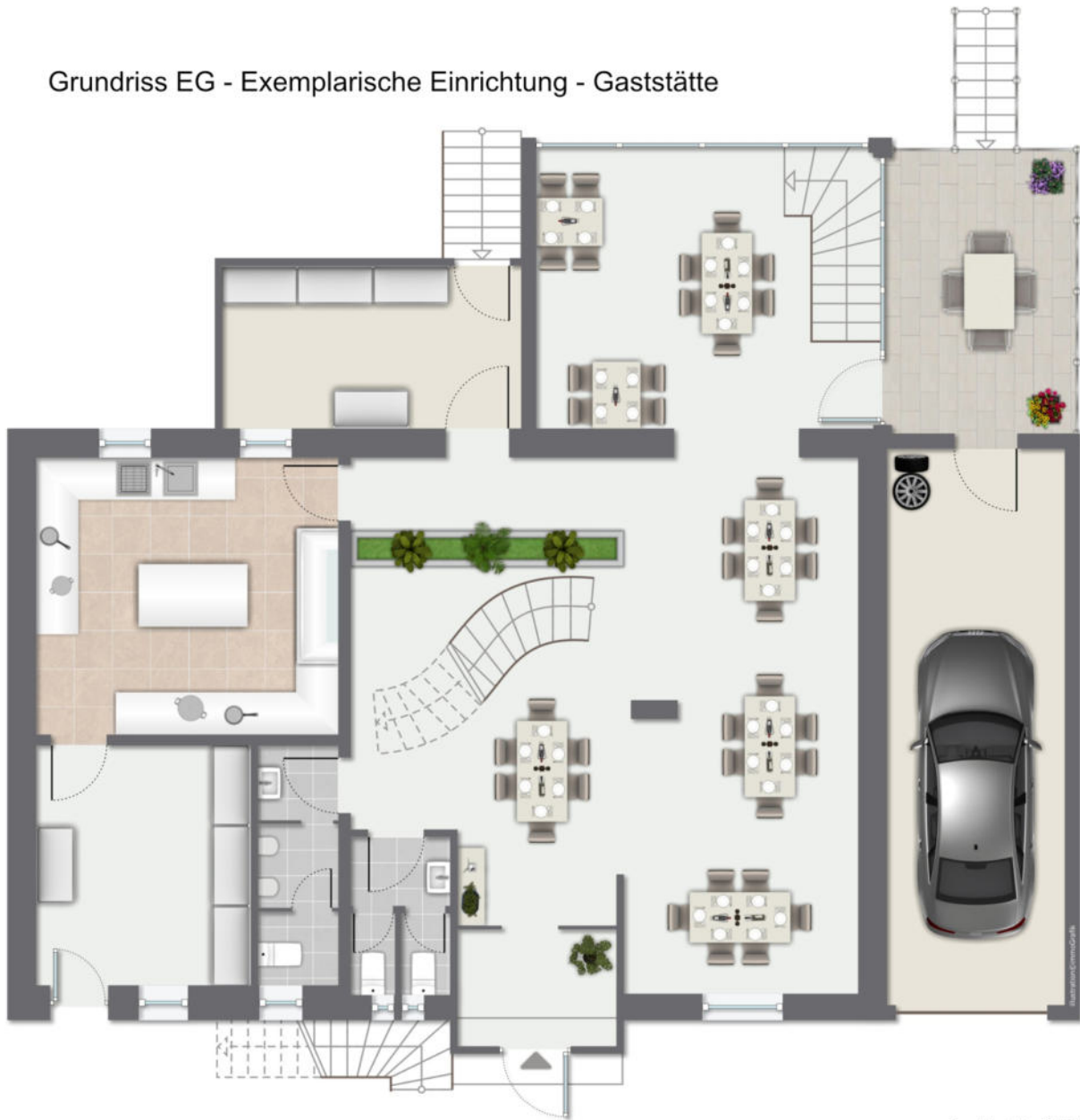
**Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)**  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

<b>Endenergiebedarf dieses Gebäudes</b>	[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	<b>212,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</b>
---	---------------------------------------	------------------------------------

Grundriss EG - Exemplarische Einrichtung - Gaststätte



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss EG Gastro

Grundriss Keller



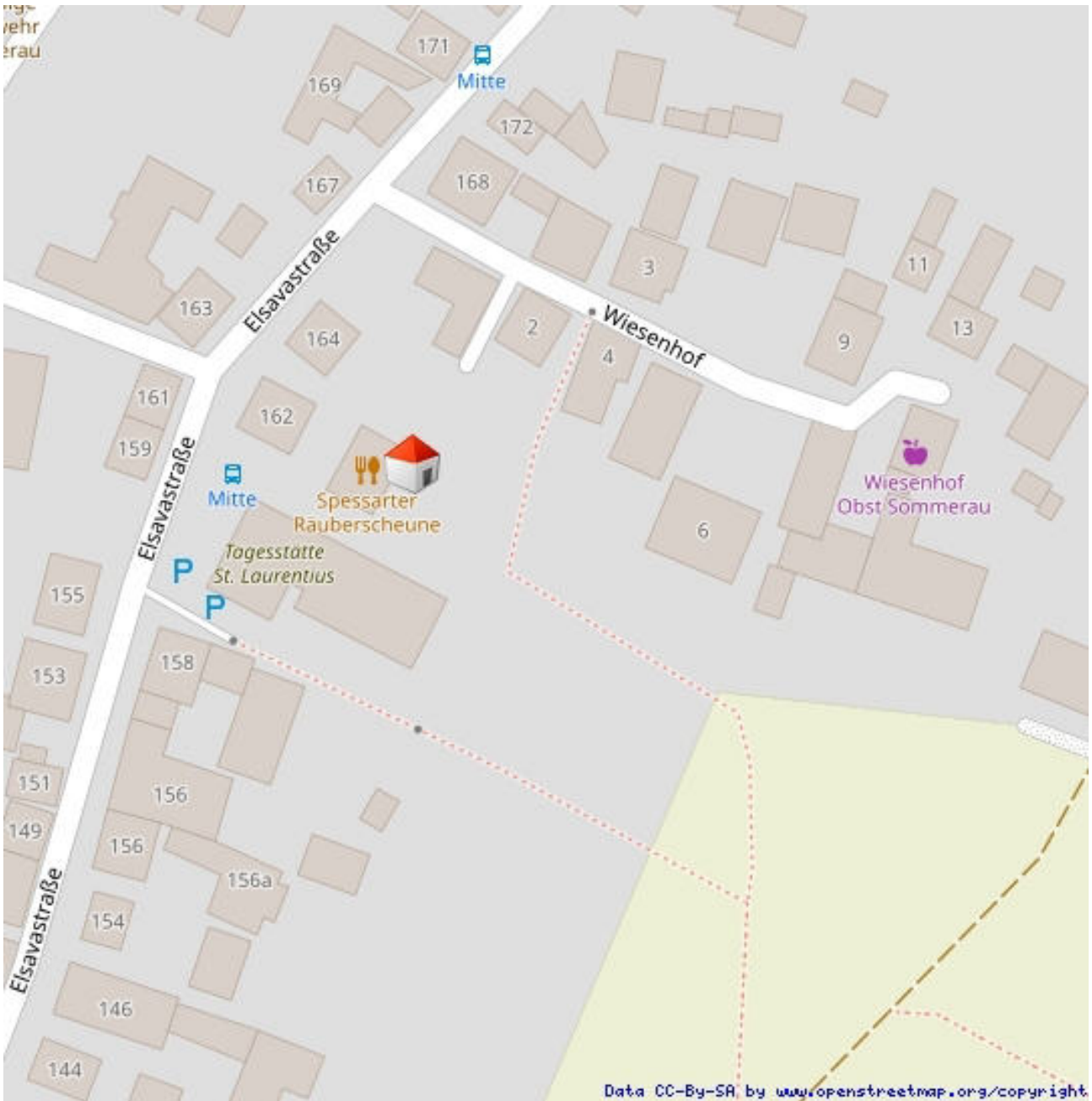
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Keller

## Grundriss DG - Exemplarische Einrichtung



## Grundriss DG



Lageplan