

## GASTRONOMIE UND WOHNEN MIT PANORAMABLICK IN BERUS.

### Preise & Kosten

Käufercourtage	PROVISIONSFREI
Kaufpreis	255.000 €



### Objektbeschreibung

Diese Immobilie verbindet das eigene Gastronomiegewerbe (brauereifrei!) mit Wohnmöglichkeit unter einem Dach, dabei umfasst der Gastronomiebereich eine Fläche von 237m<sup>2</sup> und der Wohnbereich eine Fläche von 105m<sup>2</sup>, die Grundstücksgröße bietet ca. 605m<sup>2</sup>. Das Anwesen befindet sich in einer verkehrsberuhigten Lage in Berus (Nähe Saarlouis) mit Panoramablick.

Über den historischen Eingangsbereich gelangen Sie zur uralten Gaststätte im EG, dieser wurde in 3 Bereiche aufgeteilt.

Im vorderen Bereich (ca. 52m<sup>2</sup>) befindet sich die Theke mit ausreichend Sitzmöglichkeiten.

Der Restaurantbereich (ca. 64m<sup>2</sup>) mit wunderschönem Grillkamin verfügt über den Zugang zur hinteren Außenterrasse mit überdachtem Sitzbereich und atemberaubenden Panoramablick.

Des Weiteren gelangen Sie vom Restaurantbereich zum UG mit Kunden WCs.

Der angrenzende Nebenraum/Festsaal (ca. 64m<sup>2</sup>) mit separatem Büro/Abstellraum (ca. 21m<sup>2</sup>), bietet genügend Platz um auch größere Veranstaltungen zu organisieren.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	342 m <sup>2</sup>
Gastrofläche	237 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Gewerbliche Nutzung	Ja



Das OG wurde als Wohnbereich wie folgt aufgeteilt:  
 Der Wohn,- Essbereich, die helle Küche mit Zugang zur Terrasse und herrlichem Weitblick, 2  
 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC, Eckbadewanne und  
 Waschmaschinenanschluss sowie ein Schlaf/Freizeit oder Bürobereich als offene Galerie gestaltet.  
 Im Keller befinden sich diverse Lagerräume, 2 Kühlräume, Heizungsraum, Abstellräume mit Zugang zum  
 Garten und eine Garage für einen PKW (nur von hinter dem Haus befahrbar).  
 Der gemütliche Garten mit Steingrill kann auch über die Treppen der Außen-Restaurant Terrasse erreicht  
 werden, ein überdachter Sitzbereich könnte auch hier errichtet werden.  
 Neben, sowie vor dem Haus befinden sich ausreichend PKW-Stellplätze.  
 Unser Gesamtangebot an Immobilien finden Sie im Internet unter  
<https://grossrosseln.eraimmobilen.de>.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Berus, einem Ortsteil der Gemeinde Überherrn im Landkreis Landkreis Saarlouis. Der Ort liegt in ruhiger und naturnaher Wohnlage auf einer Anhöhe des Saargaus und bietet eine attraktive Kombination aus ländlicher Umgebung und guter regionaler Anbindung. Berus befindet sich unmittelbar an der deutsch-französischen Grenze zu Frankreich und bietet damit auch eine ideale Lage für grenzüberschreitende Pendler. Die nächstgelegene Kreisstadt Saarlouis ist in etwa 10–15 Fahrminuten erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangeboten. Die Landeshauptstadt Saarbrücken sowie die Stadt Völklingen sind ebenfalls gut erreichbar und erweitern das Angebot an Arbeitsplätzen, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten. Über die regionalen Straßenverbindungen besteht zudem Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Der Ort selbst zeichnet sich durch seine ruhige Wohnqualität, eine gewachsene Dorfstruktur und eine reizvolle landschaftliche Umgebung aus.



Die Lage verbindet somit naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren..



## Ausstattung

Gas-Zentralheizung v. 2005,  
Glasfaseranschluss vorhanden,  
Fenster doppelt verglast v. 1995,  
professionelle Gastrotheke,  
Grillkamin mit Kupferverkleidung,  
hochwertige Restauranttische,  
diverse Restauranttische und Stühle,  
Gastroküche,  
2 Kühlräume (Lebensmittel + Getränke),  
Außenterrasse Restaurantbereich,  
Außenterrasse Wohnbereich,  
Garage für einen PKW,

-- Die Lage profitiert maßgeblich von der direkt angrenzenden Kurklinik (180 Betten), die ganzjährig eine hohe Auslastung aufweist. Ein Großteil der Gäste stammt aus dem Klinikbetrieb (Patienten, Besucher, Personal), wodurch eine konstante Grundfrequenz gewährleistet ist.

Weitere Laufkundschaft ergibt sich durch Spaziergänger, Tagesgäste und touristische Besucher der Region --

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des/der Eigentümer/s, für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dies gilt ebenso für Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben.



## Sonstiges

Es handelt sich um ein unverbindliches Angebot. Bitte wenden Sie sich an unser Büro.

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständig ausgefüllte Anfragen (Vor- und Zuname, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer) beantworten können.

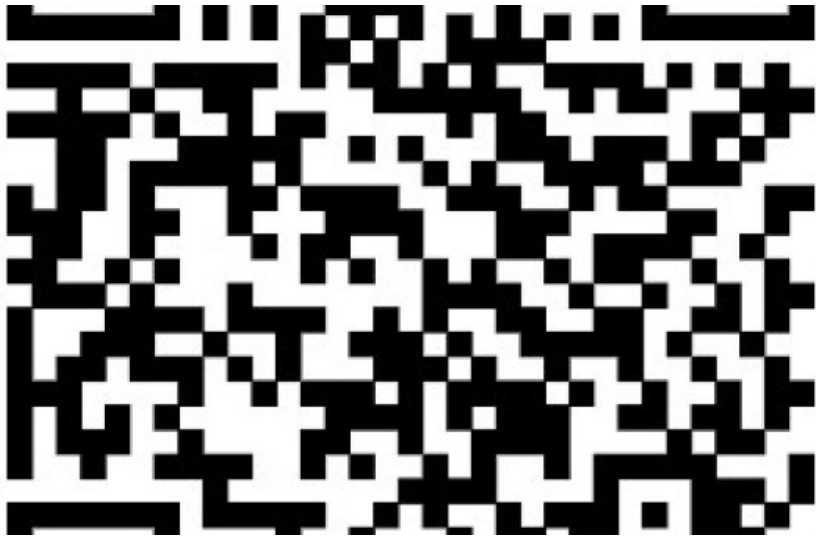
Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des/der Eigentümer/s, für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dies gilt ebenso für Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben. Dem Käufer ist bekannt, dass der Makler auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sein darf.

Weitere Angebote finden Sie unter: [www.grossrosseln.eraimmobilien.de](http://www.grossrosseln.eraimmobilien.de).









<https://grossrosseln.eraimmobilien.de/immobilienangebot/>

## Anbieter

ERA Siebert Immobilien GmbH  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)