

## Wohn- und Geschäftshaus plus Nebengebäude und Grundstück

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	1.400.000 €



### Objektbeschreibung

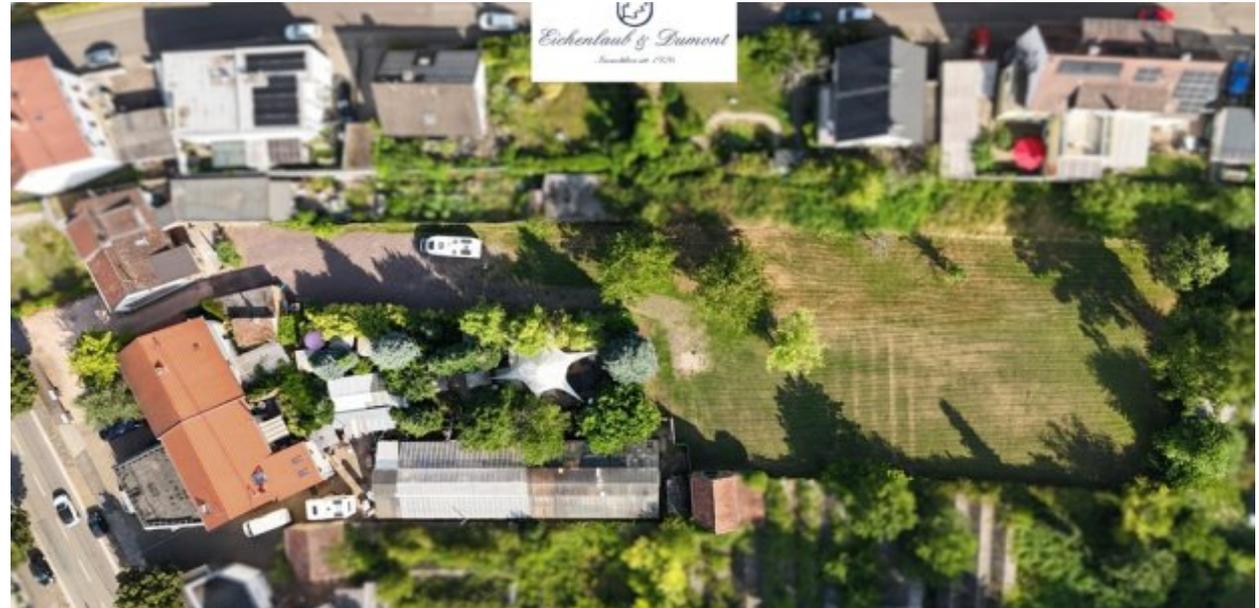
Im Herzen von Wadgassen gelegen, ist das "Kaffee Floral" seit Jahrzehnten eine Institution, die Gäste und Besucher gleichermaßen immer wieder aufs Neue begeistert.

Das Anwesen besteht aus drei charmant verbundenen Gebäuden, die historische Bausubstanz und moderne Erweiterungen gelungen vereinen. Sie sind in einem sehr gepflegten Zustand und wurden mit viel Feingefühl weiterentwickelt – stets mit dem Ziel, den ursprünglichen Charakter zu bewahren und gleichzeitig heutigen Ansprüchen gerecht zu werden.

Das großzügige Grundstück umfasst eine Fläche von rund 4.839 Quadratmetern und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Teil des Grundstücks ist bereits als Bauland ausgewiesen – für angrenzende Flächen wurden erste Schritte zur Umwidmung eingeleitet, sodass hier mittelfristig weiteres Entwicklungspotenzial entstehen könnte (vorbehaltlich notwendiger behördlicher Baugenehmigungen). Der Außenbereich begeistert mit einem weitläufigen Garten, liebevoll angelegten Ruheplätzen, gemütlichen Terrassen und ausreichend Parkmöglichkeiten für Gäste.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	242 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	318 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	4.839 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1904
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



Zum Anwesen gehören zudem ein vollständig ausgestattetes Ferienhaus, sowie ein stilvolles Apartment. Beide Einheiten überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung, ihre großzügige Raumaufteilung und ihre warme, einladende Atmosphäre. Die Auslastung ist sehr gut – viele Gäste kommen regelmäßig wieder. Die durchschnittliche Belegung liegt bei 60% über das Jahr verteilt. Ein detailliertes Exposé mit allen relevanten Zahlen, Flächenangaben und Schätzungen liegt vor und wird auf Wunsch gerne zur Verfügung gestellt. Gerne laden wir Sie auch ein, diese besondere Immobilie mit ihren unzähligen Nutzungsmöglichkeiten gemeinsam mit den Eigentümern zu erleben und zu besichtigen. Wir sind gespannt auf Ihre Ideen und Visionen und freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

heizungsart	Fernheizung
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils



## Lage

Wadgassen liegt im Herzen des Saarlandes und besticht durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre. Die Gemeinde bietet eine perfekte Mischung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an größere Städte. Die Umgebung ist geprägt von grünen Wäldern, Wiesen und Naherholungsgebieten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

In Wadgassen finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Ärzte, die bequem erreichbar sind. Für Familien stehen mehrere Kindergärten und Grundschulen zur Verfügung, während weiterführende Schulen in den umliegenden Gemeinden leicht erreichbar sind.

Die gastronomische Vielfalt in Wadgassen ist groß: Es gibt zahlreiche Restaurants, Cafés und Gaststätten, die für jeden Geschmack etwas bieten.

Wadgassen ist auch wirtschaftlich gut aufgestellt: Verschiedene Firmen, Handwerksbetriebe und Dienstleister sind hier ansässig, was die Gemeinde zu einem lebendigen Wirtschaftsstandort macht.



Die nahegelegenen Autobahnen und Buslinien sorgen für eine bequeme Mobilität.  
Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität in einer charmanten, naturnahen Umgebung mit vielfältigen Angeboten für Freizeit, Bildung und Arbeit..



## Ausstattung

Ensemble bestehend aus 3 Gebäudeteilen  
Haus 50 mit Teil des Kaffee, ehemaligem Blumengeschäft und Privatwohnung  
Haus 52 mit Teil des Kaffee, WC-Anlagen und Ferienwohnung  
Haus 54 mit einem separaten Ferienhaus plus Terrasse  
Parkmöglichkeiten vor den Gebäuden  
Zufahrt zwischen den Gebäuden mit weiteren Stellplätzen  
Großes entwicklungsfähiges Grundstück mit dem Außenbereich des Kaffee und sehr großer Grünfläche  
Sehr gepflegter Gesamtzustand  
Kontinuierlich renoviert bzw. saniert (Ferienhaus)  
INKLUSIVE Mobiliar des Kaffee und des Ferienhauses.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
  - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
  - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
  - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Lounge



Ansicht Küche



Küche



Buffetbereich



Buffetbereich Ansicht



Terrasse Kaffee Floral



Blauregen-Bereich



Podest-Bereich



Apfelbaum-Bereich



Bambus-Bereich



Event-Bereich



Ansicht Event-Bereich



Gartenansicht



Gartenansicht



Stellplätze



Innenhof



Ferienhaus Vorderseite



Ferienhaus Eingang



Ferienhaus Esszimmer



Ferienhaus Wohnzimmer EG.



Ferienhaus Schlafzimmer EG



Ferienhaus Küche



Ferienhaus Treppe zum OG



Ferienhaus Schlafzimmer OG



Ferienhaus Schlafzimmer OG.



Ferienhaus Bad OG



Ferienhaus Terrassenausgang



Ferienhaus Terrasse



Ferienhaus Gäste-WC



Ferienhaus Rückseite



Ferienwohnung



Ferienwohnung Schlafzimmer



Ferienwohnung Bad



Privat-WHG Ess- & Wohnzimmer



Privat-WHG Treppe zum Schlafzimmer



Privat-WHG Blick zur Dachterrasse



Privat-WHG Dachterrasse



Privat-WHG Küche

## Adresse

Lindenstraße 50  
66787 Wadgassen

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>