

Secret Sale: Tradition trifft Potenzial

Objekt-Nr.: 20260110

Sonstiges

Gesamtgewerbefläche: ca. 208 m²

Grundstück: 1.230 m²



Exposé

Eckdaten

Baujahr:	ca. 1959
Gesamtwohnfläche:	ca. 149 m ²
Gesamtgewerbefläche:	ca. 208 m ²
Grundstücksfläche:	1.230 m ²
Zimmer:	4
Verwendungszweck:	Wohnen und Gewerbe
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
letzte Modernisierung:	2025
Zustand:	modernisiert
Garten:	eigener Garten
Gebäudeart:	
Energieausweis:	in Bearbeitung
Kaufpreis:	1.390.000,00 EUR
Käuferprovision:	2,975 % inkl. ges. MwSt.

Ausstattung

- Fußbodenheizung
- klimatisiert
- Swimmingpool
- Eckbadewanne mit Whirlpool-Funktion

Objektbeschreibung

Zum diskreten Verkauf steht ein erfolgreich geführtes Restaurant in attraktiver Lage im Raum Viersen. Die klimatisierte Immobilie überzeugt durch ihren ausgezeichneten Pflegezustand, eine moderne Ausstattung sowie eine nachhaltig stabile wirtschaftliche Entwicklung – eine interessante Gelegenheit sowohl für Gastronomen als auch für Kapitalanleger.

Das Restaurant präsentiert sich technisch und optisch auf einem zeitgemäßen Niveau. Ein stilvoll gestalteter Gastraum mit Fußbodenheizung, ein einladender Außenbereich inkl. hochwertiger Beschallung und Beleuchtung sowie ein professionell ausgestatteter Küchen- und Kühlbereich schaffen optimale Voraussetzungen für einen reibungslosen und effizienten Betrieb. Ein erfahrenes und eingespieltes Serviceteam sorgt für einen hohen Qualitätsstandard und eine ausgezeichnete Gästezufriedenheit.

Über viele Jahre hat sich das Haus einen hervorragenden Ruf erarbeitet. Neben einer treuen Stammkundschaft begrüßt das Restaurant regelmäßig Gäste aus der Region sowie aus den benachbarten Niederlanden, die die gehobene Küche zu schätzen wissen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Betreiberwohnung, die komfortables Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglicht. Das moderne Badezimmer mit Whirlpool-Wanne lädt zum Entspannen nach getaner Arbeit ein.

Die wirtschaftlichen Kennzahlen des Betriebs sind seit Jahren stabil und nachhaltig positiv. Damit eignet sich die Immobilie nicht nur für die Fortführung des Gastronomiebetriebs, sondern auch als langfristig attraktive Kapitalanlage.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Parkplatz sowie einen liebevoll angelegten Garten mit überdachtem Pool, der den besonderen Charakter der Immobilie unterstreicht.

Weitere Informationen erhalten Sie im Rahmen eines persönlichen Gesprächs.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen exklusiven Besichtigungstermin. Kontaktieren Sie uns per E-Mail, WhatsApp oder telefonisch – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Baujahr 1959

Bauweise: massiv

Vollgeschosse: 1

Grundstück gesamt: ca. 1.230m² (inkl. Parkplatz)

ca. 109 m² Wohnfläche + 40,68 m² ausgebauter Spitzboden

ca. 208 m² Gaststätte inkl. Küche, Kühlhaus

Wintergarten

15 +2 Außen-Stellplätze

Garten mit Schwimmbad, Gartenhaus & Mähroboter

Badezimmer mit Whirlpool-Wanne

Klimaanlage in Wohnung und Gastraum

Fußbodenheizung im Restaurant

Modernisierungen:

2017: Wintergarten mit WC- Anlage

2020: Schwimmbad mit Gartenanlage

2025: Private Wohnung

neue Fenster und Außentüren

Erneuerung der Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen

neue Gasheizungsanlage

hochwertige Einbauküche

exklusives Badezimmer mit Eckbadewanne

neuer Innenausbau (Bodenbeläge, Decken und Oberflächen)

elektrische Rollläden

Klimaanlage

hochwertige Einbauschränke

Lage

Makrolage:

Der Kreis Viersen, Niederrhein, liegt in unmittelbarer Nähe zur niederländischen Grenze. Die Region profitiert von der wirtschaftlichen Strahlkraft der Metropolregion Rhein-Ruhr. Der Kreis weist eine stabile Beschäftigungsstruktur mit mittelständisch geprägter Wirtschaft auf.

Mikrolage:

Die Umgebung verfügt über eine gewachsene lokale Versorgungsinfrastruktur.

Infrastruktur & Versorgung:

Der betreffende Ortsteil verfügt über Einzelhandel, medizinische Grundversorgung und schulische Einrichtungen.

Verkehrsanbindung:

Der Standort ist über das regionale Straßennetz an die B7 angebunden. Die A61 ist über kurze Wege erreichbar. Der ÖPNV verbindet den Standort mit der nächst größeren Stadt Krefeld.

Freizeit & Lebensqualität:

Die Nähe zu den Nettetal-Seen sowie zum Naturpark Schwalm-Nette bietet Naherholung. Die grenznahe Lage zu den Niederlanden erweitert das wirtschaftliche und kulturelle Einzugsgebiet.

Sonstiges

FINANZIERUNG

Auch bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie unterstützen wir Sie mit unseren Experten aus unserem Netzwerk. Sie bekommen die besten Konditionen – unabhängig ausgewählt aus mehreren 100 Finanzinstituten in Deutschland - und das für Sie individuell zugeschnittene, optimale Finanzierungskonzept.

MAKLERCOURTAGE

Die bei Abschluss des Kaufvertrags zu entrichtende Käuferprovision beträgt 3,57% des beurkundeten Kaufpreises und wird mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages sofort fällig.

Mit den Verkäufern wurde bezogen auf den diesem Exposee zu Grunde liegenden Maklervertrag, ebenfalls eine Maklerprovision in genannter Höhe vereinbart.

HINWEIS IN EIGENER SACHE

Sämtliche Informationen (einschließlich des Objektnachweises) sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Eine Weitergabe der Objektinformationen an Dritte ohne ausdrückliche Zustimmung ist diesem ausdrücklich untersagt.

Bei einem Verstoß seitens des Kunden, der dazu führt, dass ein Dritter oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag abschließt, ist der Kunde verpflichtet, die vertraglich vereinbarte Maklerprovision zu bezahlen.

Alle weitergegebenen Objektinformationen wurden dieser durch den Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt. Es wurde keine Prüfung auf Richtigkeit der Informationen durchgeführt.

Die Prüfung auf Richtigkeit obliegt alleinig dem Kunden. Eine Haftung des Vermittlers für falsche Angaben ist ausgeschlossen.



Gastronomie Küche



Gastronomie Küche



Gastronomie WC



Wohnbereich Terrasse



Wohnbereich Treppe



Wohnbereich Dach



Wohnbereich Essen



Wohnbereich Essen



Wohnbereich Wohnen



Wohnbereich Wohnen



Wohnbereich Schlafen



Wohnbereich Bad



Wohnbereich Schlafen



Wohnbereich Pool



Wohnbereich Garten