Morbach / Gonzerath

Alte Dorfschule: Außen Geschichte, innen Zukunft.

Objektnummer: 25451087



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 355 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2942 m²

Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Auf einen Blick

Objektnummer	25451087
Wohnfläche	ca. 355 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1911

Kaufpreis	349.000 EUR
Gastgewerbe	Gastronomie und Wohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 612 m²
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.09.2030
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	527.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1911

Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

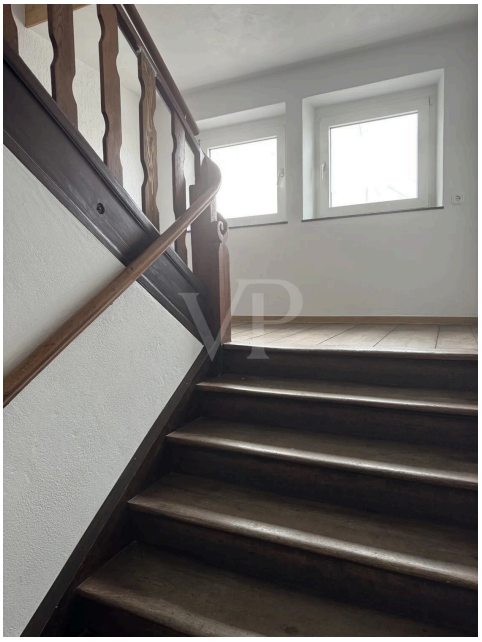
Die Immobilie





Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie

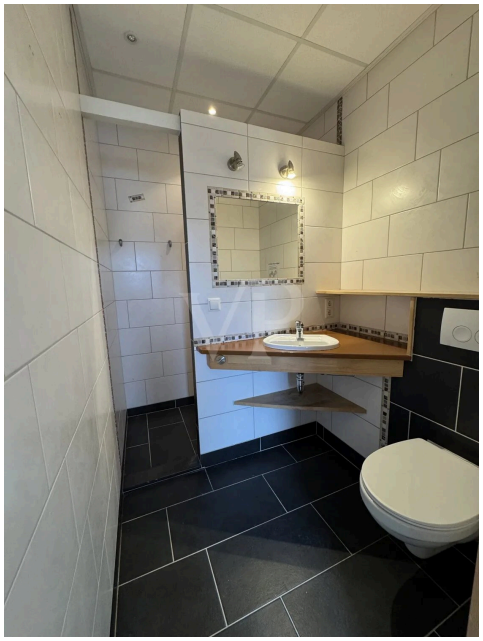




Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie





Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

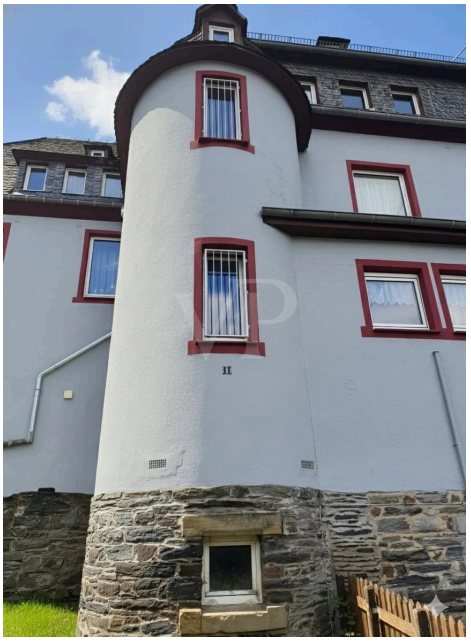
Die Immobilie





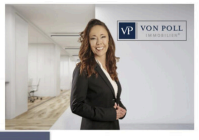
Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Die Immobilie



Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Grundrisse





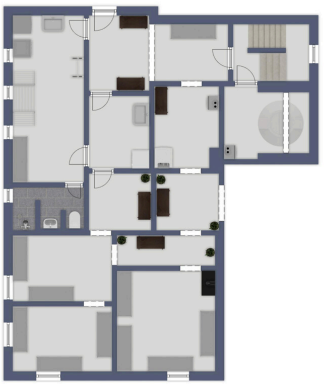












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen ist wie gemacht für dich, wenn du nicht nur ein Gebäude suchst, sondern eine Homebase für große Ideen, die Geschichte, modernes Design und unbegrenzte Möglichkeiten unter einem Dach vereint. Die ehemalige Dorfschule in Morbach-Gonzerath ist dein historisches Statement, modern saniert, und der ideale Ort für deine zukunftsorientiertes Konzept – sei es ein stilvolles Bed & Breakfast, ein inspirierendes Seminarzentrum oder eine Praxis für Gesundheit & Therapie.

Geschichte trifft Moderne: Ein Ambiente, das begeistert!!!
Erbaut im Jahr 1911, ist dieses imposante Gebäude bis heute ortsprägend in Gonzerath. Es wurde nicht einfach renoviert, sondern in den 2010er und 2021er Jahren mit Bedacht modernisiert und umfassend saniert. Die historische Bausubstanz trifft auf eine erneuerte Haustechnik, ein modernes Heizsystem und zeitgemäße Sanitärbereiche. Das Ergebnis ist ein Objekt mit Seele und Zukunft, das es Ihnen ermöglicht, sofort einzuziehen und dein Business zu starten.

Auf ca. 355 m² Fläche, verteilt auf drei Etagen, erwartet dich und deine Kunden/Gäste ein fantastisches, offenes Raumgefühl. Hohe Decken und großflächige Fenster lassen das Haus buchstäblich lichtdurchfluten und vermitteln das begehrte Loft-Feeling, kombiniert mit dem unvergleichlichen Charme eines historischen Gebäudes.

Das Herzstück für Events: Die kommunikative Event-Küche
Der große Wohn-Ess-Küchenbereich ist der zentrale Treffpunkt und das absolute Highlight für deine geschäftlichen Pläne. Mit einer hochwertigen Einbauküche ist dieser Bereich nicht nur zum Kochen gedacht, sondern der perfekte Ort für gemeinschaftliche Koch-Events, das entspannte B&B-Frühstück oder kreative Brainstorming-Sessions. Für eine Extraportion Gemütlichkeit und Atmosphäre sorgt ein super cooler Holzofen, der in der Übergangszeit und im tiefsten Winter für wohlige Wärme sorgt.

Dieses Haus bietet die notwendige Flexibilität für ein modernes Hospitality- und Gewerbekonzept:

Praxis & Therapie: Die zahlreichen Räume eignen sich ideal als Arzt- und Physiopraxen, als Yogazentrum oder für Wellness und Gesundheitsberatung.

Sport & Fitness: Flexible Flächen können in ein privates Fitness-Studio oder einen Kursraum umgewandelt werden.

Bed & Breakfast/Mehrgenerationen-Wohnen: Genug Raum, um separate Gästezimmer

oder Suiten mit Rückzugsmöglichkeiten auf jeder Etage anzubieten.

Seminarzentrum/Retreats: Richten Sie inspirierende Co-Working-Spaces oder helle Kursräume ein.

Event-Location: Perfekt für exklusive Firmen-Retreats, Feiern oder Event-Kochen.

Die Oase im Freien: Hof und überdachte Terrasse
Vom großzügigen unterem Bereich gelangen Sie direkt auf die große überdachte Terrasse, die als dein Open-Air-Fläche oder als wetterunabhängiger Außenbereich für Ihre Gäste dient – perfekt für Grillabende oder Freiluft-Seminare. Das ca. 2.942 m² große Grundstück bietet den idealen Ausgleich: eine großzügige Hoffläche mit Schuppen und einem großen Gartenhaus bietet Platz für Parkmöglichkeiten, Outdoor-Projekte oder einen Ruhebereich für Ihre Kunden und Gäste.

Die Lage: Ruhe und Erreichbarkeit im Hunsrück
Die Alte Schule liegt idyllisch im Hunsrück, was Ruhe und Entspannung garantiert. Die Nähe zur Mosel (nur wenige Kilometer entfernt) bietet fantastische Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig sind die größeren Städte wie Bernkastel-Kues, Wittlich und Trier schnell und bequem erreichbar – ein wichtiger logistischer Vorteil für Berufspendler, Kunden und Event-Besucher.

Ihre Chance auf ein historisches Business-Objekt:
Nutze die seltene Gelegenheit, ein liebevoll saniertes historisches Gebäude zu erwerben, das bereits perfekt für deinen geschäftlichen Erfolg vorbereitet ist.

Für mehr Infos würde es uns freuen, wenn du uns kontaktierst!!! Lass uns gemeinsam das Potenzial dieses einzigartigen Anwesens entdecken!!! Vereinbar noch heute deinen persönlichen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf dich!!!

Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Ausstattung und Details

Highlights der Alten Schule:
+ historisches Gebäude mit Charakter:
ehemalige Dorfschule von 1911 – ortsbildprägend und mit unverwechselbarem Charme
+ umfassend saniert (2010er und 2021):
modernisiert mit Fokus auf Substanzerhalt und zeitgemäßer Ausstattung
+ viel Platz mit ca. 355 m² (Wohn)-fläche:
10 Zimmer, 5 Bäder und 2 Gäste-WCs
+ großes Grundstück mit ca. 2.942 m²:
weitläufige Hoffläche, perfekt für Veranstaltungen und große Parkfläche
+ moderner, großzügiger Küchenbereich mit moderner Einbauküche:
zentrale Wohnküche mit viel Platz – ideal für gemeinsame Zeit: z.B. Event-Cooking, Kochschule ....
+ große überdachte Terrasse:
erweiterter Wohnraum im Freien – wettergeschützt nutzbar zu jeder Jahreszeit
+ ehemalige Nutzung als Bed & Breakfast, dann durch Jugendhilfeverein:
optimal für soziale Einrichtungen, Gruppenarbeit oder kreative Konzepte
+ Ortsrandslage:
idyllisch im Hunsrück, Ortsteil Morbach-Gonzerath – mit guter Anbindung an Morbach und umliegende Städte
+ Umgebung mit hohem Freizeitwert:
Wandern, Radfahren, Naturparks, Schwimmbad und kulturelle Angebote direkt in der Region
+ gute Erreichbarkeit:
nur wenige Minuten nach Morbach, ca. 30–45 Min. zu Städten wie Bernkastel-Kues, Trier oder Wittlich
Raumangebot der Alte Schule (siehe Grundrisse):
Erdgeschoss:
Eingangsbereich (Treppenhaus)
Diele
Garderobe
Wohn-Ess-Küchenbereich mit Holzofen und Zugang zur überdachten Terrasse
Hauswirtschaftsraum
großer Abstellraum
Tageslicht-Gäste-WC mit Waschbecken, WC & Urinal
1.Obergeschoss:
6 Zimmer (davon ein Durchgangszimmer)
3 Duschbäder
2. Obergeschoss:
3 Zimmer
1 Duschbad

1 Gäste-WC
1 nicht gebauter Teil
Kellergeschoss:
diverse Kellerräume
1 Duschbad
Im Aussenbereich:
1 große überdachte Terrasse mit Zugang zum Wohn-Ess-Küchenbereich
1 große Hoffläche mit Schuppen und einem großen Gartenhaus und
sehr großer Parkplatz gleich neben dem Haus

Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Alles zum Standort

Gonzerath ist ein idyllischer Ortsteil der Einheitsgemeinde Morbach im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz. Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt inmitten des Hunsrücks, einer landschaftlich reizvollen Mittelgebirgsregion zwischen Mosel, Rhein und Nahe. Umgeben von Wiesen, Wäldern und weitläufiger Natur bietet Gonzerath eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit hohem Erholungswert.

Die Nähe zur Moselregion – nur etwa 15 bis 20 Fahrminuten entfernt – macht den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber, Wanderfreunde und Weinliebhaber. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, darunter der Saar-Hunsrück-Steig, sowie Naturparks und Aussichtspunkte liegen in unmittelbarer Umgebung.

Trotz der ländlichen Lage ist Gonzerath gut an die Infrastruktur angebunden. Das nur wenige Kilometer entfernte Zentrum von Morbach bietet eine umfassende Nahversorgung mit Supermärkten, Apotheken, Ärzten, Schulen, Kindergärten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die nächstgelegenen Städte wie Bernkastel-Kues, Wittlich, Idar-Oberstein und Trier sind mit dem Auto in 30 bis 45 Minuten erreichbar. Der Flughafen Frankfurt-Hahn liegt etwa 25 km entfernt und bietet nationale sowie internationale Flugverbindungen.

Entfernungen in ca.:
Morbach: 6 km
Bernkastel-Kues: 12,5 km
Wittlich: 28 km
Idar-Oberstein: 35 km
Trier: 60 km
Luxemburg: 110 km
Koblenz: 120 km

Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein
Tel.: +49 6781 - 56 38 202
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com