Morbach / Gonzerath

La storia incontra il futuro: The Old Village School – La tua dichiarazione modernamente rinnovata per i visionari!!!

Codice oggetto: 25451087



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 355 m^2 • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2942 m^2

Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25451087
Superficie netta	ca. 355 m²
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	5
Anno di costruzione	1911

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 612 m²
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2030
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	527.6 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1911

Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

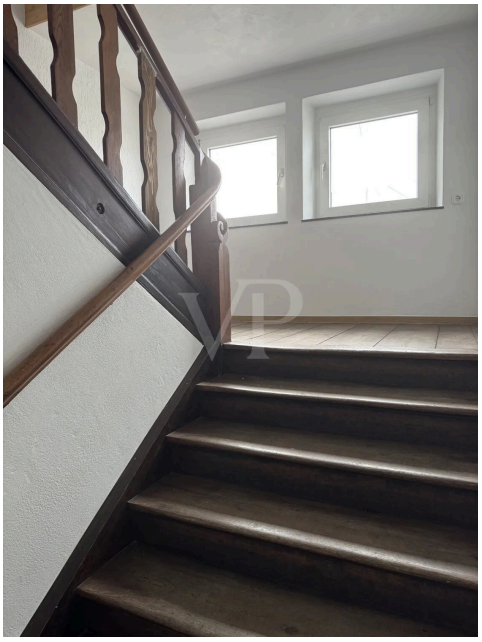
La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà

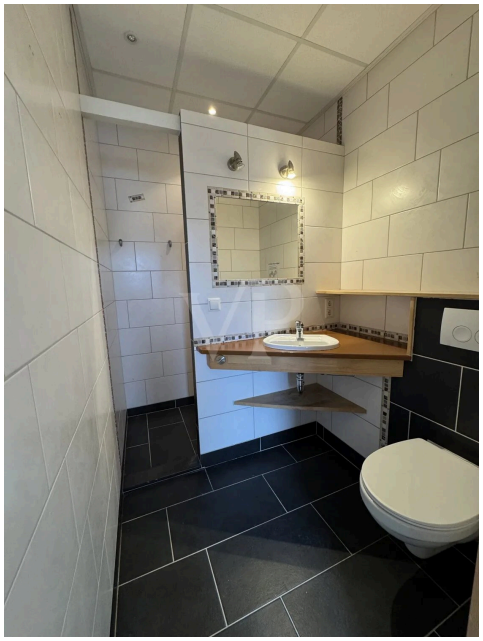




Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

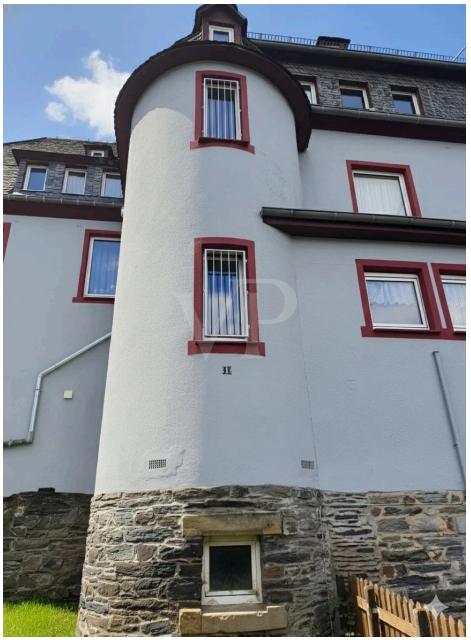
La proprietà





Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

La proprietà



Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Planimetrie

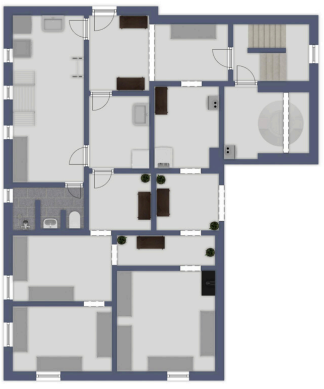












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Una prima impressione

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!!!

Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.9.2030.
Endenergiebedarf beträgt 527.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Codice oggetto: 25451087 - 54497 Morbach / Gonzerath

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Annabella Jones-Nußbaum

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com