Wolfshagen

Schmuckes Restaurant mit 2 FeWo und Betreiberwohnung

Objektnummer: 26472034



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 318.69 m^2 • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 7600 m^2

Objektnummer: 26472034 - 17337 Wolfshagen

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

Objektnummer: 26472034 - 17337 Wolfshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26472034
Wohnfläche	ca. 318.69 m²
Zimmer	13
Schlafzimmer	3
Badezimmer	5
Baujahr	1835
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	649.000 EUR
Gastgewerbe	Gastronomie und Wohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 598 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 270 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26472034 - 17337 Wolfshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26472034 - 17337 Wolfshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26472034 - 17337 Wolfshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26472034 - 17337 Wolfshagen

Die Immobilie





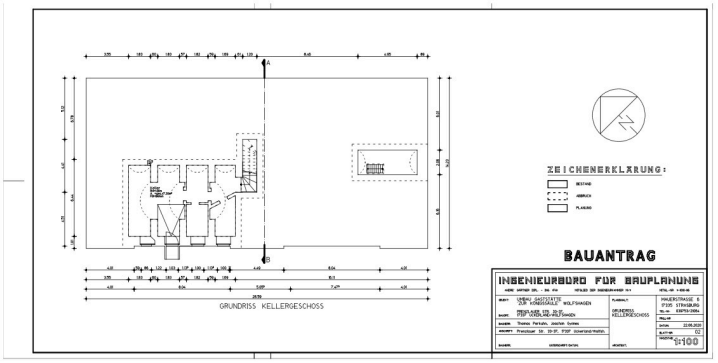
Objektnummer: 26472034 - 17337 Wolfshagen

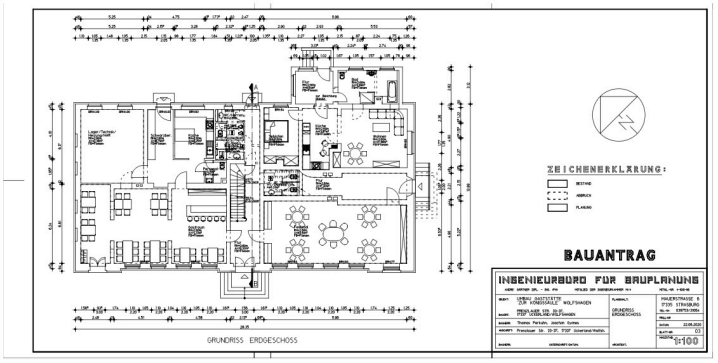
Die Immobilie

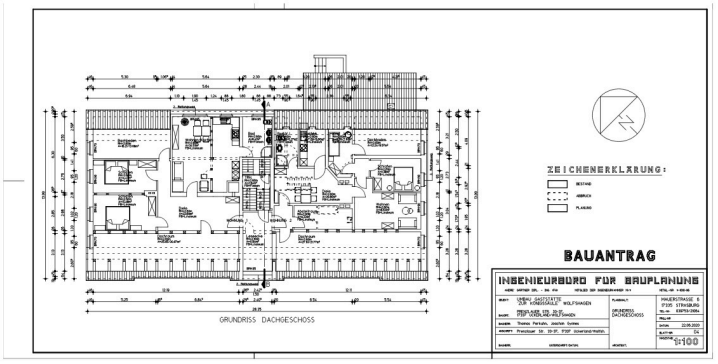


Objektnummer: 26472034 - 17337 Wolfshagen

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: 26472034 - 17337 Wolfshagen

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint geschichtsträchtige Architektur mit einer umfassenden, modernen Sanierung zwischen 2019 und 2021. Es handelt sich um ein gepflegtes Gastgewerbe, das Gastronomie, 2 neu eingerichtete Ferienwohnungen und die Betreiberwohnung verbindet und sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 7.600 m² präsentiert. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 318,69 m² und verteilt sich auf insgesamt 13 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und fünf Badezimmer. Daneben finden sich noch weitere ungenutzte Flächen an den Dachschrägen. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1835 und steht unter Denkmalschutz, wodurch der historische Charakter bewahrt wurde und die Fassade einen besonderen Charme ausstrahlt.

Die Immobilie befindet sich in rundum gepflegtem Zustand und wurde in den vergangenen Jahren vollständig modernisiert. Eine zentrale Heizungsanlage sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung.

Das Gastgewerbe bietet eine gelungene Kombination aus gastronomischen Flächen und separaten Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit ca. 78,11 m² Wohnfläche. Aktuell von den Eigentümern genutzt. Im Obergeschoss verteilen sich zwei weitere Wohneinheiten. Diese Aufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung oder zur Vermietung an Gäste oder Mitarbeiter.

Der Festsaal ist für mittlere bis größere Veranstaltungen konzipiert und zeichnet sich durch eine hochfunktionale Beleuchtung mit mehreren modernen Deckenleuchten, großflächige Fensterfronten für natürlichen Lichteinfall sowie einen pflegeleichten Fliesenboden aus. Hier können Feste, Tagungen oder Familienfeiern problemlos veranstaltet werden, da ausreichend Platz für eine Bestuhlung mit mehreren Tischen und Stühlen geboten ist.

Die hochprofessionell ausgestattete Küche bietet großzügige Arbeitsflächen aus Edelstahl, Einbauschränke, professionelle Kühl- und Lagermöglichkeiten sowie moderne Gastronomietechnik, darunter ein Konvektomat. Diese Ausstattung entspricht den Anforderungen eines zeitgemäßen Betriebs und unterstützt einen reibungslosen Ablauf im gastronomischen Alltag.

Der Restaurantbereich beeindruckt mit einer einladenden Bar aus Holz mit klassischen Barhockern und einer modernen Hängeleuchtenbeleuchtung, ergänzt durch ein großes Regal für Gläser und Flaschen im Barbereich. Die dekorativen Fliesen am Boden und das gemütliche Lichtkonzept schaffen eine angenehme Atmosphäre für Gäste.

Im Gastraum sorgen zahlreiche Sitzmöglichkeiten an Holztischen mit passenden Stühlen und weiteren modernen Hängeleuchten für eine freundliche, gastliche Umgebung. Das Sichtmauerwerk an den Durchgängen und die dekorativen Wandreliefs unterstreichen den authentischen Charakter der Immobilie.

Aktuell sind auch einige Tische im Außenbereich vor dem Haus aufgestellt, hier besteht weiter Potenzial für eine Erweiterung des Angebot.

Die repräsentative Backsteinfassade des Hauses mit zahlreichen hohen Fenstern, renoviertem Eingangsbereich und gepflegtem Außenareal setzt das Gebäude ins richtige Licht und verweist auf die historische Bedeutung und den vollständig erhaltenen Baustil des 19. Jahrhunderts.

Dieses Angebot spricht Interessenten an, die ein nachhaltiges und modernes Objekt mit authentischem Flair suchen und Wert auf großzügige Flächen im Innen- wie Außenbereich legen. Eine Besichtigung vermittelt Ihnen einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten, die diese besondere Immobilie bietet.

Objektnummer: 26472034 - 17337 Wolfshagen

Ausstattung und Details

Wohnung EG 78,11 m²
Wohnung 1 OG 128,67 m²
Wohnung 2 OG 111,91 m²

Objektnummer: 26472034 - 17337 Wolfshagen

Alles zum Standort

Wolfshagen überzeugt durch seine besonders ruhige und naturnahe Lage und bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und ein entspanntes Leben im Grünen. Umgeben von weitläufigen Feldern, Wäldern und einer reizvollen, kaum zersiedelten Landschaft ist der Ort prädestiniert für Naturliebhaber, Ruhesuchende und alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Naturbeobachtungen ein und schafft ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und hohem Erholungswert.

In der Makrolage befindet sich Wolfshagen im Nordosten Brandenburgs, nahe der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern. Die Region ist geprägt von einer dünnen Besiedlung, viel Natur und einer gewachsenen Kulturlandschaft. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu kleineren Städten und regionalen Zentren, die eine gute Grundversorgung, medizinische Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten und schulische Angebote bereitstellen.

Die Verkehrsanbindung gestaltet sich für eine ländliche Lage solide. Über die umliegenden Land- und Bundesstraßen sind die nächstgelegenen Städte sowie größere Verkehrsachsen gut erreichbar. Dadurch bestehen Anbindungen in Richtung der Ostseeküste sowie in die Metropolregionen wie Berlin. Der öffentliche Nahverkehr ist regional organisiert und verbindet Wolfshagen mit den umliegenden Ortschaften und zentralen Knotenpunkten.

Insgesamt bietet Wolfshagen eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, ruhiger Lage und dennoch erreichbarer Infrastruktur. Der Standort eignet sich hervorragend für Menschen, die Wert auf Entschleunigung und Natur legen, ohne vollständig auf die Anbindung an städtische Angebote verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26472034 - 17337 Wolfshagen

Sonstige Angaben

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobile, hat der Käufer/Mieter die Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

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.

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.

Objektnummer: 26472034 - 17337 Wolfshagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Richard Schröder

Neutorstraße 16, 17033 Neubrandenburg
Tel.: +49 395 – 36 14 75 75
E-Mail: neubrandenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com