

## Waldrestaurant mit Einfamilienhaus und Wohnung in erholsamer Lage



<b>Objekt-Nummer</b>	836
<b>Objektart</b>	Gaststätte
<b>Baujahr</b>	1900
<b>Gastraumfläche</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	2.913 m <sup>2</sup>
<b>Beschreibung</b>	<p>Bei dem sehr schönen, lukrativen Immobilienangebot handelt es sich um ein sehr gut laufendes Waldrestaurant mit moderner Ausstattung, hochwertigen Küchengeräten, passenden gastronomischen Einrichtungen, im rustikal/gemütlichen Ambiente (mit Kamin im Hauptgastraum und Platz für ca. 50 Personen usw.), sowie die entsprechenden Nebeneinrichtungen (wie z.B. soziale- und sanitäre Räumlichkeiten). Weiterhin sind verschiedene Lager- und auch diverse andere Nebeneinrichtungen vorhanden. Für den Gastronom und seiner Familie steht ein modernes EFH zur Verfügung und eventuell für Angestellte, aber auch für Gäste, eine moderne, abgeschlossene WE. Alle Bauwerke, Einrichtungen und technischen Geräte befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Eine Übernahme der kompletten Anlage ist Zug um Zug möglich. Die zum Gewerbe gehörenden Außensitzflächen sind mit Pflastersteinen befestigt und sind gastronomisch unterschiedlich ausgestattet, wie z.B. mit einem Räucherofen, historischen Steinbackofen, sowie auch mit einem großen Forellenbecken (ca. 3.000 l Quellwasser). Eine Sitzfläche (der Biergarten), ist zum Teil mit einer historischen Sandsteinmauer umgeben. Genügend befestigte, größten Teils mit Betonpflaster versehene, Parkplätze für Gäste sind vorhanden. Alle Dächer der Gebäude sind mit hochwertigen Biberschwanzdachsteinen eingedeckt. Beheizt wird der komplette Komplex mittels, im Jahr 2000, eingebauter, moderner Holzvergaserheizung. Es besteht natürlich auch die Möglichkeit, mit Flüssiggas zu heizen. Für die Gastro-Küche wird Flüssiggas genutzt. Die warm-Wasser Bereitung für alle Bereiche erfolgt ebenfalls über die Heizung. Die elektro-technischen Anlagen der Gebäude befinden sich auf dem aktuellen Stand. Eine 40 kw Solaranlage ist zur Energiegewinnung (mit Speicher) vorhanden. Das gesamte Waldgrundstück wurde mit einem massiven Eichenzaun eingefriedet. Das Grundstück ist voll erschlossen, es befindet sich eine vollbiologische Industrie-Klärgrube mit Versickerung auf dem Grundstück. Die</p>

Gewerbefläche innen ist ca. 400 m<sup>2</sup> und außen ca. 1.000 m<sup>2</sup> groß. Die Wohnfläche der Wohnung und des Einfamilienhauses beträgt gesamt ca. 350 m<sup>2</sup>.

## Lage

Bei dem sehr schönen Anwesen handelt es sich um ein sehr erfolgreich laufendes Spezialitäten- und Ausflugsrestaurant mit Tradition (33 Jahre im privaten Besitz), sowie modernen Einfamilienhaus, großer moderner Wohnung, Nebengelass und verschiedene, sehr erholsame Außensitzflächen (ca. 120 Plätze) für Gäste, mit entsprechender Funktionalität und Erlebnisgastronomie. Das bebaute Grundstück befindet sich mitten im Wald, an einer sehr gut ausgebauten Verbindungsstraße, Wander- und Radwanderwegen, in der wunderschönen Dahleiner Heide zwischen Dahlen (ca. 8 km) und Belgern (ca. 12 km), in sehr idyllischer Waldlage unweit des Naturbades Schmannewitz und zahlreichen anderen Sehenswürdigkeiten der Dahleiner Heide, im schönen Landkreis Nordsachsen. Das mitten im Wald liegende Bungalowdorf Schmannewitz, befindet sich ca. 1 km vom Anwesen entfernt und ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad in kurzer Zeit zu erreichen. Der kleine Erholungsort Schmannewitz (ca. 2 km), hat ca. 800 Einwohner und ist ein Ortsteil der Heidestadt Dahlen. Der Kur und Erholungsort Schmannewitz mit seiner sehr walddreichen Umgebung, hat sich in den letzten Jahren, nach einiger Zeit „Ruhepause“, wieder zum Zentrum für Erholungssuchende aus Nah und Fern entwickelt. Mit dazu beigetragen haben auch der Ausbau, Erweiterung und Modernisierung verschiedene gastronomischer Einrichtungen, wie eben speziell auch das „Waldrestaurant Hospitalhütte“. Ebenfalls erfolgte auch eine spürbare Verbesserung der kulturellen und sportlichen Freizeitangebote. Der Erholungs- und Kurort Schmannewitz, mit der walddreichen Dahleiner Heide ist auch weit über seine Gemeindegrenzen, wegen der zwei nach der Wendezeit errichteten, modernen Rehakliniken mit großer Kapazität bekannt. Die Kreisstadt Torgau liegt ca. 24 km in nördlicher Richtung und die „Große Kreisstadt“ Oschatz, ca. 24 km in südlicher Richtung entfernt. Die Anbindung nach Leipzig (ca. 50 km) und Dresden (ca. 72 km) ist top ausgebaut, bis zur Bundeshauptstadt Berlin sind es nur 190 Fahrkilometer.

## Energieeffizienzklasse

F

## Heizungsart

Zentralheizung

## Befeuerungsart / wesentliche Energieträger

Holz-Hackschnitzel

## Endenergiebedarf

180,0 und 175,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Energieausweis-Erstellungsdatum

ab 01. Mai 2014

## Kaufpreis

1.600.000,00 €

## Courtage

3,57 % inkl. MwSt

## Courtage Details

Die Maklercourtage beträgt 3,57% (inkl.19% MwSt.) vom Kaufpreis, je vom Käufer und Verkäufer und wird am Tag der Unterzeichnung eines notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

## Ort

04774 Dahlen

## Straße

Holzstraße 4

## Ansprechpartner

Herr Christof Michaels

## Unternehmen

Michaels Immobilien

## Telefonnummer

03435 922572

## Handynummer

01703871146

## Faxnummer

03435 922565

## E-Mail-Adresse

info@michaels-immobilien.de



## **Sonstiges**

Wenn Sie an diesem Objekt Interesse haben, dann melden Sie sich bitte kurzfristig in unserem Oschatzer Büro. Auf Wunsch organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin.