

Exposé

Gastronomie und Wohnung in Öhningen

Restaurant / Landgasthof "Adler" mit 8 Gästezimmern im schönen Öhningen am Bodensee



Objekt-Nr. OM-263052

Gastronomie und Wohnung

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Antony Birkle
Telefon: 0174 2431350

Oberdorfstr. 14
78337 Öhningen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Gesamtfläche	830,00 m ²
Grundstücksfläche	965,00 m ²	Gastronomiefläche	270,00 m ²
Zimmer	14,00	Garagen	4
Energieträger	Gas	Carports	2
Übernahme	ab Datum	Parkflächen	14
Übernahmedatum	01.06.2026	Restaurantplätze	130
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung
Badezimmer	10		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

BITTE NUR TELEFONISCHE KONTAKTAUFNAHME. 0174-2431350 DANKE!

Attraktives Gasthaus mit Gästezimmern, Betreiberwohnung und Ausbaupotenzial in Öhningen

Allgemeines:

Das gepflegte Gebäude wurde im Jahr 1956 in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Laufende Modernisierungen und Investitionen sorgen für eine zeitgemäße Ausstattung und ein ansprechendes Erscheinungsbild.

Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2004 erneuert und wird durch eine Wärmerückgewinnungsanlage ergänzt, die zur Energieeffizienz beiträgt. Zusätzlich ist eine Entkalkungsanlage zur Wasseraufbereitung installiert. Beide Gasträume sind klimatisiert (Einbau 2005), und die Heizkörper in der Gaststube wurden ebenfalls erneuert.

Im Jahr 2010 wurden überwiegend moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Eine zentrale Rauchmeldeanlage sorgt für Sicherheit in allen Bereichen. Die Badezimmer der Gästezimmer stammen aus dem Jahr 1985.

Ein umfassender Umbau und die Modernisierung des Gastraums erfolgten 2016/2017. Dabei wurden unter anderem:

- Böden erneuert
- Wände neu verputzt
- Beleuchtung modernisiert
- WC-Anlagen vollständig erneuert und optimiert
- eine elektrische Küchenschiebetür eingebaut
- eine neue Küchenabluft installiert
- sowie eine großzügige Terrasse mit ca. 60 m² geschaffen

Besonderheit:

Das aktuell verpachtete Restaurant wird erfolgreich von den bestehenden Pächtern geführt und bietet gutbürgerliche deutsche Küche. Es handelt sich um das einzige Restaurant im gesamten Ort Öhningen und profitiert zusätzlich von seiner Lage – direkt als erste gastronomische Anlaufstelle nach der Schweizer Grenze.

Kapazitäten & Aufteilung:

- Restaurant: ca. 40 Sitzplätze
- Nebenzimmer: bis zu 60 Plätze
- Terrasse: ca. 35 Sitzplätze (ca. 60 m²)

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich:

- 6 Doppelzimmer
- 2 Einzelzimmer

Zusätzlich steht im Obergeschoss eine ca. 75 m² große 3-Zimmer-Wirtewohnung zur Verfügung, die bei Bedarf in weitere Gästezimmer umgewandelt werden kann.

- Die gesamte Nutzfläche (EG, OG, DG) beträgt ca. 570 m².
- Der voll nutzbare Keller bietet weitere ca. 200 m² Fläche.

Grundstück & Außenbereich:

Das großzügige Grundstück umfasst ca. 965 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Parkmöglichkeiten:

- 4 Garagen
- 2 Carport-Stellplätze
- ca. 8 Außenstellplätze

Ein geräumiger Schuppen bietet zusätzlichen Platz für Fahrräder, Müll oder Lagerzwecke.

Baureserve:

Auf dem Grundstück besteht attraktive Baureserve. Diese eröffnet Ihnen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten, wie z. B.:

- Erweiterung des Beherbergungsbetriebs
- Neubau eines separaten Gebäudes
- Schaffung von Wohnraum oder gewerblichen Einheiten

Die Lage im Sanierungsgebiet „Ehemaliges Stift und Dorf Öhningen“ kann zudem Fördermöglichkeiten für zukünftige Maßnahmen bieten.

Ausstattung:

Im Kaufpreis ist das Grundinventar enthalten, darunter:

- teilweise Bestuhlung
- Gastküche inkl. Spülküche und Geräte
- Kühlräume
- Grundausstattung der Gästezimmer

Weitere Inventargegenstände können nach Absprache vom aktuellen Pächter übernommen werden.

Nutzung & Rendite:

Es besteht die Möglichkeit:

- den Betrieb selbst zu übernehmen oder
- das bestehende Pachtverhältnis fortzuführen

Bei Fortführung der Verpachtung ist eine attraktive Nettorendite von ca. 5,5 % erzielbar.

Sonstiges:

Die Sperrfrist ist auf 23 Uhr verlängert – ein klarer Vorteil für den gastronomischen Betrieb.

Energieausweis:

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung.

Die aktuell angegebenen Werte basieren auf dem vorherigen Energieausweis.

BITTE NUR TELEFONISCHE KONTAKTAUFNAHME. 0174-2431350 DANKE!

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage am westlichen Bodensee auf der beliebten Halbinsel „Höri“, nur wenige Minuten von der Schweizer Grenze entfernt. Der staatlich anerkannte Erholungsort Öhningen mit seinen Ortsteilen Schienen und Wangen steht für Ruhe, Naturverbundenheit und hohe Lebensqualität – fernab vom Massentourismus und dennoch gut erreichbar.

Die Region überzeugt durch ihre reizvolle Kombination aus Natur- und Kulturlandschaft sowie einem vielfältigen Freizeitangebot rund um den Bodensee.

Das angebotene Gasthaus liegt zentral im historischen Ortskern von Öhningen und profitiert von seiner sehr guten Sichtbarkeit und Erreichbarkeit. Besonders hervorzuheben ist die strategisch günstige Lage: Als erstes Restaurant nach der Schweizer Grenze und gleichzeitig einziges gastronomisches Angebot im Ort nimmt der Betrieb eine herausragende Stellung ein und spricht sowohl Einheimische als auch Ausflügler und Touristen an.

Öhningen selbst besticht durch seinen charmanten, gewachsenen Ortskern sowie kulturelle Highlights wie das ehemalige Augustiner-Chorherrenstift, die Wallfahrtskirche in Schienen und das Museum Fischerhaus in Wangen, die den besonderen Charakter der Region unterstreichen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	105,10 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	183,46 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Haupteingang

Exposé - Galerie



Terrasse



Restaurant

Exposé - Galerie



Restaurant + Bar



Nebenzimmer Restaurant

Exposé - Galerie



Küche



Spülküche

Exposé - Galerie



WCs Restaurant



Treppenaufgang Gästezimmer

Exposé - Galerie



Vorraum Gästezimmer OG



Flur Gästezimmer OG

Exposé - Galerie



Doppelzimmer



Einzelzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad Gästezimmer



Exposé - Galerie



Carport



Hofansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss/Restaurant

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss Gästezimmer/Privatwohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss/Gästezimmer