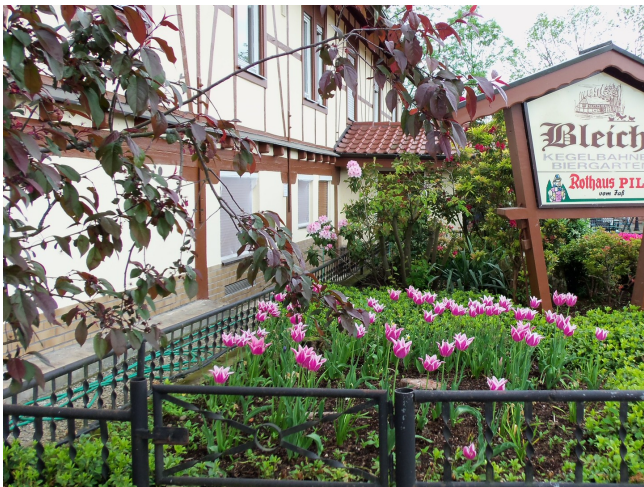


Exposé

Gastronomie und Wohnung in Offenburg

Traditionsgasthaus „Bleiche“ mit großer Gewerbeeinheit und 3 Eigentumswohnungen



Objekt-Nr. OM-275466

Gastronomie und Wohnung

Verkauf: **1.200.000 €**

Telefon: 0170 9302862

77652 Offenburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1905	Badezimmer	4
Grundstücksfläche	2.900,00 m ²	Etage	2. OG
Etagen	2	Gesamtfläche	1.204,00 m ²
Zimmer	11,00	Gastronomiefläche	816,76 m ²
Energieträger	Öl	Garagen	6
Übernahme	Nach Vereinbarung	Parkflächen	15
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Bleiche ist ein, weit über die Grenzen Offenburgs hinaus, bekanntes und zukunftsorientiertes Traditionsgasthaus mit großem Biergarten und Kegelbahn.

Die einmalige Lage direkt am Rad- und Wanderweg des Mühlbachs, macht sie für Jung und Alt zu einem beliebten Ausflugsziel.

Weit kann hier der Blick zum Schloss Ortenberg und bis ins Kinzigtal schweifen

In diesem interessanten, ständig erweiterten und renovierten Objekt, das einen neuen Besitzer sucht, befinden sich 3 Wohnungen und Gewerberäume.

Diese teilen sich wie folgt auf:

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit № 1 mit einer Gesamtnutzfläche von 816,76m²,

darin enthalten ist eine gastronomische Einrichtung mit Kegelbahnen, Werkstätte und diversen Räumen und Garagen.

Der Außenbereich mit Biergarten weist eine Größe von ca. 300 m² auf, ein großer Parkplatz komplettiert das Ganze.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Wohneinheiten mit folgender Aufteilung. Wohnung № 2: 74,68 m², Wohnung № 3: 76,60m² und Wohnung № 4: 74,99 m² + komplett ausgebautem Dachgeschoss № 5: 161,72m².

Das 2900 m² große Anwesen beinhaltet eine Gewerbe- und Wohnfläche von insgesamt 1204 m² und verfügt über 15 Außenstellplätze, so dass auch für zukünftige Nutzungskonzepte sämtliche Anforderungen und Nachweise erfüllt sein dürften.

Der Restaurantbetrieb wurde eingestellt und kann aber mit überschaubarem Aufwand wieder in neuem Glanz erstrahlen.

Das gesamte Gebäude wird über eine Ölzentralheizung beheizt und es gibt eine eigene Wasserversorgung.

Die Landesgartenschau im Jahr 2032 und der Bau des neuen Sportparks 2026 bieten hierfür eine lohnenswerte Investition, da sich das Gelände von diesen beiden neuen Attraktionen, in unmittelbarer Nähe der Bleiche befindet. Offenburg, die Stadt mit dem besonderen Flair.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Mit der Ausstellung zur Landesgartenschau will Offenburg seine angestrebte grüne Stadtentwicklung mit der Bevölkerung feiern. Das circa 25 Hektar große Areal fügt sich aus den drei Parkabschnitten Urbane Kinzig, Kinzigpark und Räderbachinsel zusammen, die sich kompakt, innenstadtnah und nachhaltig in die Stadtstruktur einfügen. Flankierende Maßnahmen, die über das Ausstellungsgelände hinaus reichen, ergänzen das Gesamtkonzept und werden über Rundwege an das Gelände angebunden.

In direkter Anbindung an die "Bleiche" soll zudem bis Ende 2026 auf

180 000 Quadratmetern der neue Offenburger Sportpark entstehen.

Arbeit und Freizeit genießen, wo andere Urlaub machen.

Man muss lange suchen, um eine Region zu finden, die einen ähnlich hohen Freizeitwert bietet.

Offenburg mit ca. 60 000 Einwohner liegt mitten in der Ortenau, zwischen Rhein und Reben, umrahmt von malerischen Weinbergen und macht Lust auf Stadt.

Attraktive Einkaufsmöglichkeiten und eine Flaniermeile im historischen Stadtkern, sowie viele Sehenswürdigkeiten laden zum Erkunden ein.

Lebendig und sympathisch, ob an Fastnacht, beim großen Weinfest im September oder auf dem Weihnachtsmarkt, in dieser Stadt wird gern gefeiert.

Arbeitsmarkt:

Offenburg ist der Sitz bekannter Industrie- und Handelsunternehmen (EDEKA Südwest, Hansgrohe, Hobart, Markant, Meiko, Printus, Tesa, Vivil).

Dienstleistungszentrum und Einkaufsstadt sowie Medienstandort von überregionaler Ausstrahlung (Hubert-Burda-Media, Reiff Mediengruppe).

Infrastruktur:

Die Ortenau wird von den wichtigsten Verkehrsschlagadern gekreuzt.

Hier treffen sich die Nord-Süd und die Ost-West Achsen Europas.

ICE und TGV, die schweizerischen und französischen Autobahnen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	119,90 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie

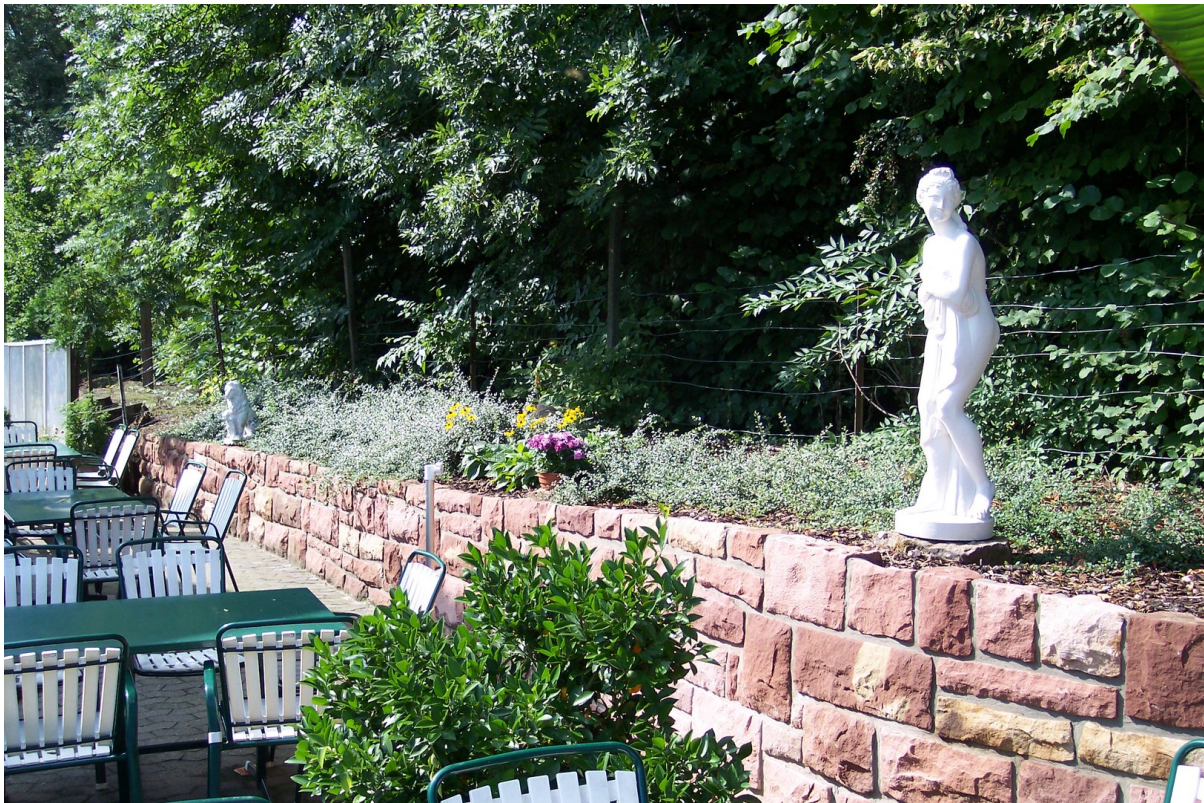


Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Biergarten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Eingang

Exposé - Galerie



Garten



Gasträum

Exposé - Galerie



Theke



Kegelbahn

Exposé - Galerie

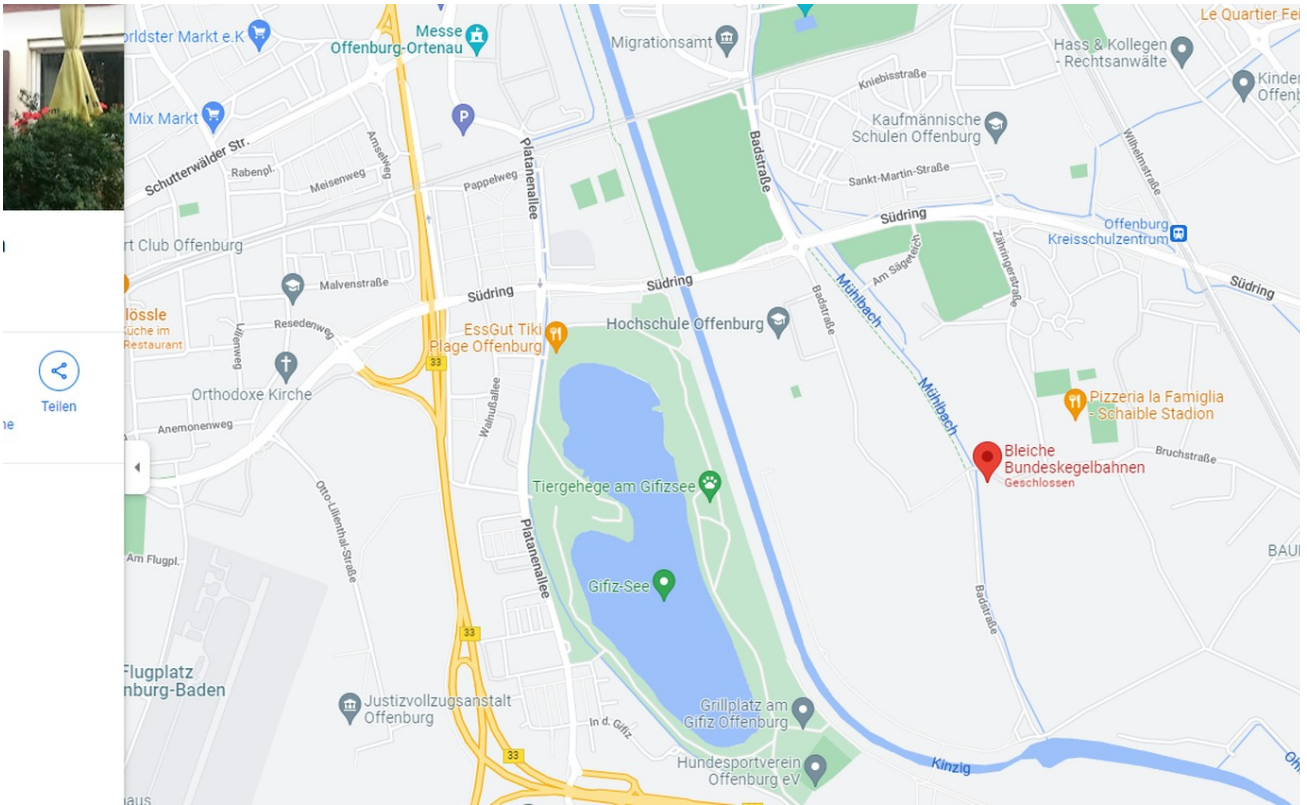


Mühlbach



Mühlbach

Exposé - Galerie



Lage

ausstellung plan

A Urbane Kinzig

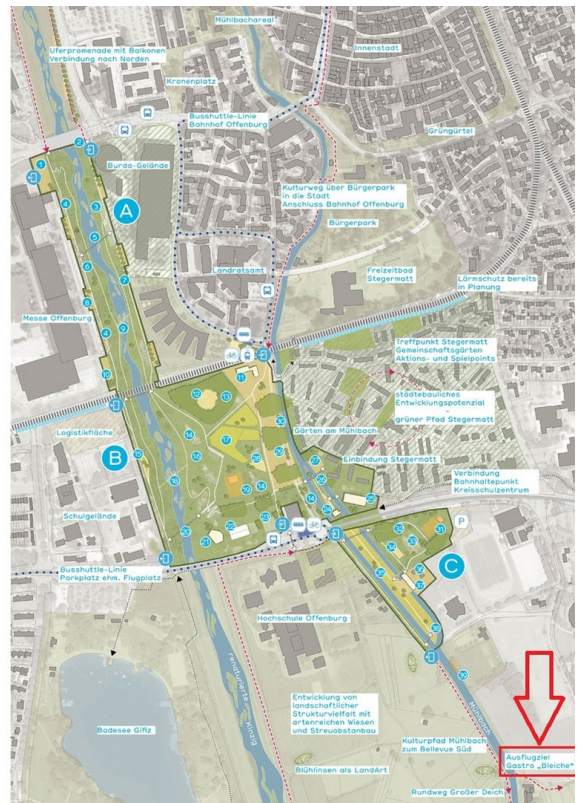
- 1 Vorplatz Messe/Flussterrasse
- 2 Leihradstation „Tour Bellevue Nord“
- 3 Burda-Terrasse
- 4 Wechselramp
- 5 Neue Fuß- und Radwegbrücke
- 6 Wasserzugänge an Kinzigpromenade
- 7 Kinzigpromenade
- 8 Aktionsnischen an der Promenade
- 9 Furt
- 10 Gastro Foodtruck

B Kinzigpark

- 11 Gastro im Sportpavillon
- 12 Bewegung im Klimawald
- 13 Ausstellung Forstwirtschaft
- 14 Wechselramp
- 15 Themengärten Ausblick am Wasser
- 16 Flutwiesen/Strandbereich
- 17 Themengärten
- 18 Trittsteine
- 19 Große Veranstaltungsbühne
- 20 Neue Fuß- und Radwegbrücke
- 21 Treffpunkt Baden-Württemberg 700m²
- 22 Großes Gästeterrace
- 23 Einbindung Hochschule/Neubau Forum
- 24 Gastro Villa Pfähler
- 25 Blumenhalle 1000m²
- 26 Stegverbindungen
- 27 Urban Gardening
- 28 Großer Abenteuerspielplatz
- 29 Gastro Gartenwirtschaft
- 30 Flaniermeile/Ausstellung Region, Vereine, regionale Produkte

C Räderbachinsel

- 31 Kleine Veranstaltungsbühne
 - 32 Imkerzi
 - 33 Wechselramp
 - 34 Naturspielplatz
 - 35 Interkulturelle Musterärten
 - 36 Pfadfinderheim und Kanuverleih
 - 37 Internationales Kulturcafé am alten Wehr
 - 38 Restaurierung Steg ehem. Männerbad
- Sonstiges**
- 39 Eingang mit Kasse und Ausgang
 - 40 Nur Ausgang
 - 41 Neuer Bahnhofsteig
 - 42 Haltepunkt Stadtbusslinie
 - 43 Haltepunkt Bushaltstelle
 - 44 Parkplatz für Veranstalter/Aussteller
 - 45 Fahrradstellplätze/Leihradstation



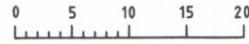
Bundesgartenschau

Exposé - Grundrisse

Lageplan

Kreis : Ortenaukreis
Gemeinde : Offenburg
Gemarkung : Offenburg
Flurstück-Nr. : 2393/1

Zeichn. Teil zum Bauantrag
(§ 4 LBOVVO)



Maßstab 1:500

Abstandsflächenplan



Darstellung entspricht dem LKA

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 01.02.2032

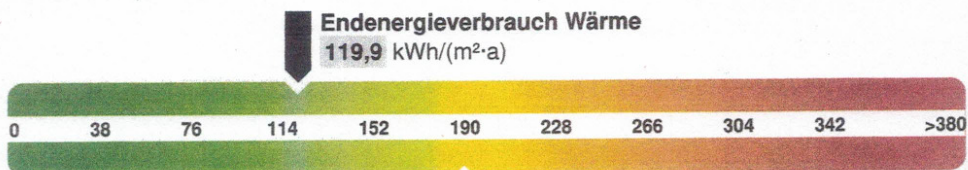
Registriernummer: BW-2022-003941884

Aushang

Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Gaststätten	
Adresse	Badstraße 63, 77652 Offenburg	
Gebäudeteil ¹	Gebäudeteil Nichtwohnen	
Baujahr Gebäude ²	1900, im Jahr 1958 saniert	
Nettogrundfläche ³	547 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Heizöl EL	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Heizöl EL	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine

Endenergieverbrauch



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser¹

Warmwasser enthalten Kühlung enthalten



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom¹

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung
 Warmwasser
 Lüftung
 eingebaute Beleuchtung
 Kühlung
 Sonstiges

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 203,9 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 37,2 kg/(m²·a)

Ereicht mit ENEC 11.3.9 von ENVISYS

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Ingenieurbüro für das Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Markus Gegg,
Hindenburgstraße 8
77749 Hofweier

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 01.02.2022

Exposé - Anhänge

1. neuer Sportpark
2. Ausstellungsplan



Bleiche

Böschungsweg

Ordnung

ausstellung plan

A Urbane Kinzig

- 1 Vorplatz Messe/Flussterrasse
- 2 Leihradstation „Tour Bellevue Nord“
- 3 Burda-Terrasse
- 4 Wechselflor
- 5 Neue Fuß- und Radwegbrücke
- 6 Wasserzugänge an Kinzigpromenade
- 7 Kinzigpromenade
- 8 Aktionsnischen an der Promenade
- 9 Furt
- 10 Gastro Foodtruck

B Kinzigpark

- 11 Gastro im Sportpavillon
- 12 Bewegung im Klimawald
- 13 Ausstellung Forstwirtschaft
- 14 Wechselflor
- 15 Themengärten Ausblick am Wasser
- 16 Flutwiesen/Strandbereich
- 17 Themengärten
- 18 Trittsteine
- 19 Große Veranstaltungsbühne
- 20 Neue Fuß- und Radwegbrücke
- 21 Treffpunkt Baden-Württemberg 700m²
- 22 Großes Gastrozelt
- 23 Einbindung Hochschule/Neubau Forum
- 24 Gastro Villa Pfähler
- 25 Blumenhalle 1000m²
- 26 Stegverbindungen
- 27 Urban Gardening
- 28 Großer Abenteuerspielplatz
- 29 Gastro Gartenwirtschaft
- 30 Flaniermeile/Ausstellung Region, Vereine, regionale Produkte

C Räderbachinsel

- 31 Kleine Veranstaltungsbühne
- 32 Imkerei
- 33 Wechselflor
- 34 Naturspielplatz
- 35 Interkulturelle Mustergärten
- 36 Pfadfindergarten
- 37 Pfadfinderheim und Kanuverleih
- 38 Internationales Kulturcafé am alten Wehr
- 39 Restaurierung Steg ehem. Männerbad

Sonstiges

- 30 Eingang mit Kasse und Ausgang
- 31 Eingang und Ausgang
- 32 Nur Ausgang
- 33 Neuer Bahnhofsteilpunkt
- 34 Haltepunkt Stadtbuslinie
- 35 Haltepunkt Busshuttle
- 36 Parkplatz für Veranstalter/Aussteller
- 37 Fahrradstellplätze/Leihradstation

