

Exposé

Gastronomie und Wohnung in Klettgau-Erzingen

Liebhaberobjekt in zentraler Lage von Klettgau-Erzingen



Objekt-Nr. OM-409316

Gastronomie und Wohnung

Verkauf: **879.000 €**

Hauptstraße 40
79771 Klettgau-Erzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954
Grundstücksfläche	1.100,00 m ²
Etagen	2
Zimmer	5,00
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert
Badezimmer	2

Etage	1. OG
Gesamtfläche	430,00 m ²
Neben-/Lagerfläche	100,00 m ²
Gastronomiefläche	250,00 m ²
Garagen	3
Parkflächen	8
Restaurantplätze	65
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses besondere Wohn- und Geschäftshaus vereint Charakter, Wärme und vielseitige Möglichkeiten auf eine Weise, die man nur selten findet. Schon beim Betreten spürt man, dass hier über viele Jahre mit viel Liebe, Ideenreichtum und Sorgfalt investiert wurde. Das massiv errichtete Gebäude wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich heute als ein Ort, an dem Tradition und zeitgemäßer Komfort harmonisch zusammenfinden.

Auf dem großzügigen Grundstück mit rund 1.100 m² eröffnen sich im Erdgeschoss etwa 250 m² einladende Gastronomiefläche, während im Obergeschoss eine behagliche Wohneinheit mit rund 180 m² Raum zum Leben, Atmen und Gestalten bietet.

Die Gastronomie wurde 2022 mit hohem Anspruch kernsaniert: stilvoll, modern, technisch bestens ausgestattet – ein Ambiente, das Gäste ebenso begeistert wie Betreiber. Die Wohnung darüber, bereits 2014 umfassend erneuert, empfängt mit lichtdurchfluteten Räumen und offenem Gestaltungsspielraum, ideal für Menschen, die ein Zuhause mit Seele suchen.

Ein echtes Herzstück des Anwesens ist die große Sonnenterrasse auf der Gebäuderückseite. Hier lässt sich die Ruhe des Ortes genießen – ein Platz für Gespräche, Sommerabende, besondere Momente. Dazu kommen zehn Stellplätze und bis zu drei Garagen, von denen eine derzeit als Lager genutzt wird.

Technisch ist das Gebäude solide ausgestattet: eine zentral gesteuerte Gasheizung, eine zentrale Warmwasserversorgung, eine Lüftungsanlage für den Gastronomiebereich sowie eine moderne Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2022, die mit 27 kW Leistung einen spürbaren Beitrag zur Energieeffizienz liefert.

Die Immobilie öffnet eine ganze Palette an Möglichkeiten. Sie kann als lebendiger Gastronomiebetrieb mit großzügiger Betreiberwohnung weitergeführt werden, als charmante Ferienunterkunft dienen oder als Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung eine stabile Grundlage für ein langfristig tragfähiges Konzept schaffen. Viele Ideen lassen sich dank der bereits vorhandenen Infrastruktur erstaunlich unkompliziert umsetzen.

Die Lage im pulsierenden Ortskern von Erzingen sorgt für Sichtbarkeit, Nähe und Begegnung. Wer hier arbeitet oder wohnt, ist mitten im Leben – ideal für gastronomische, gewerbliche oder touristische Projekte. Auch eine gewerbliche Vermietung einzelner Bereiche ist problemlos denkbar.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine moderne, vollausgestattete Profiküche aus dem Jahr 2022. Ergänzt wird diese durch einen begehbaren Weinschrank, zwei Kühlräume, einen großen Gefrierraum im Keller sowie einen weiteren Gefrierraum in Küchennähe.

Ein moderner Gaskamin und ein hochwertiger Altholz Ausbau verleihen dem Gastraum eine einladende Atmosphäre. Eine Wärmerückgewinnungsanlage sowie eine Photovoltaikanlage mit 27 kW Leistung tragen zu einem energieeffizienten und wirtschaftlichen Betrieb bei. Doppelt verglaste Holzschiebetüren vorne und hinten sorgen ebenfalls für gute Energieeffizienz.

Der Außenbereich bietet eine Terrasse mit Glasdach und Markise im hinteren Bereich sowie eine zusätzliche Markise im Eingangsbereich. Eine Outdoorküche steht für private Nutzung und Weiterentwicklung bereit.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Erzingen gehört zu den beliebtesten Ortsteilen der Gemeinde Klettgau und zeichnet sich durch seine hervorragende Lage unmittelbar an der Schweizer Grenze aus. Der Ort verbindet eine ruhige, ländliche Atmosphäre mit einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und

der Schweiz. Dank optimaler Verkehrsanbindungen – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch über das Straßennetz – ist Erzingen besonders attraktiv für Grenzgänger und Pendler.

Die Immobilie liegt im Herzen von Erzingen, nur wenige Gehminuten von verschiedenen Geschäften, Restaurants und alltäglichen Dienstleistungsangeboten entfernt. Schulen, Kindergärten und weitere Betreuungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Familien ein breites Bildungs- und Betreuungsangebot.

Zudem überzeugt Erzingen mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, naturnahen Erholungsgebieten und einer guten medizinischen Grundversorgung. All diese Faktoren schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables und lebensfreundliches Wohnumfeld in direkter Grenznähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Eingang Weinlounge

Exposé - Galerie



Theke



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Restaurant Kaminzimmer

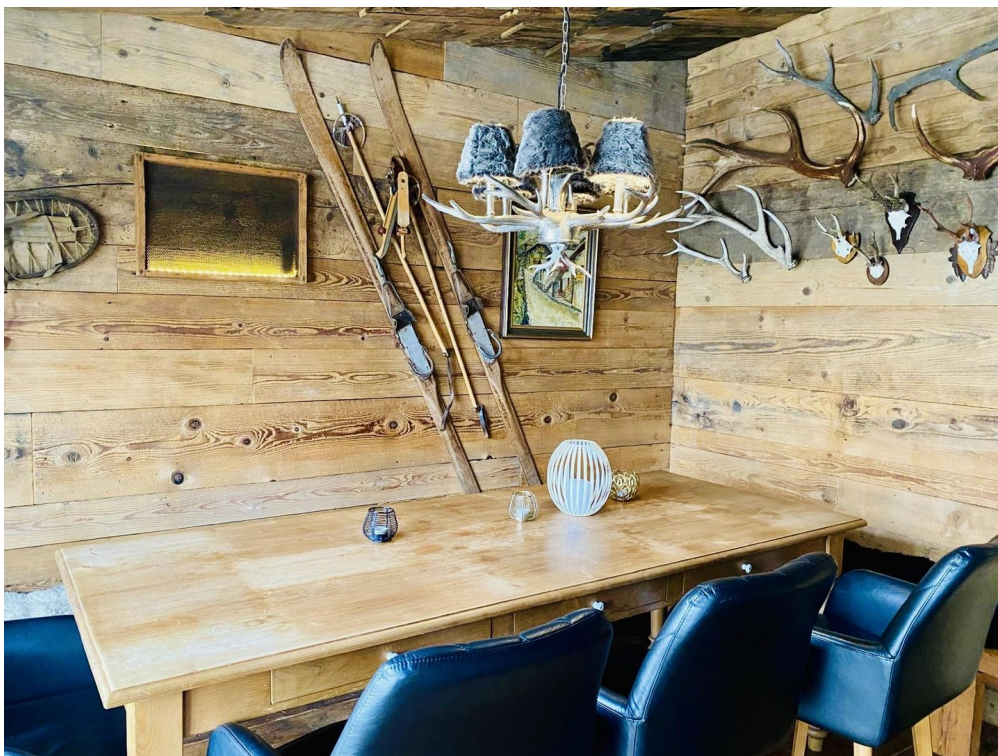


Restaurant Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Restaurant Kaminzimmer



Restaurant Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Restaurant mittlerer Bereich



Restaurant mittlerer Bereich

Exposé - Galerie



Restaurant mittlerer Bereich



Restaurant mittlerer Bereich

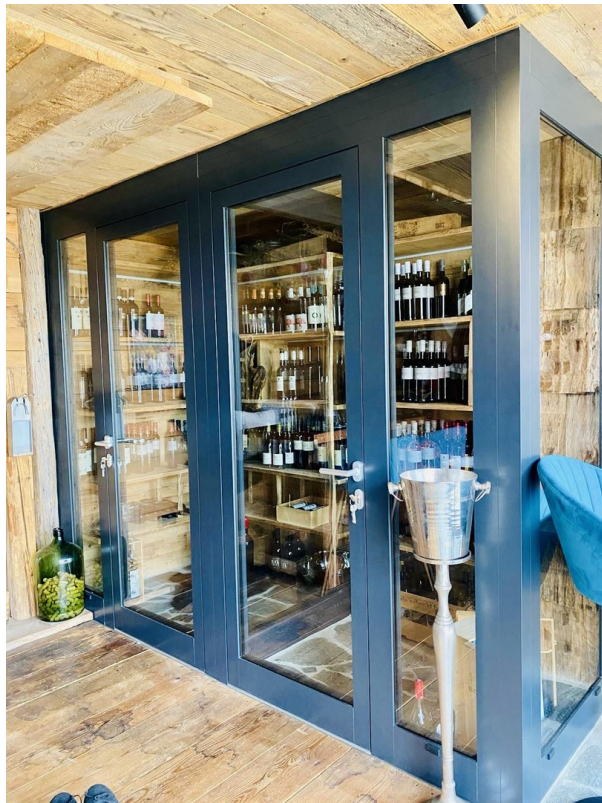


Weinlounge

Exposé - Galerie



Weinlounge



Weinschrank

Exposé - Galerie



Weinlounge



Restaurant hinterer Bereich

Exposé - Galerie



Restaurant hinterer Bereich



Restaurant hinterer Bereich

Exposé - Galerie



Restaurant hinterer Bereich



Restaurant hinterer Bereich

Exposé - Galerie



Restaurant hinterer Bereich



Profiküche

Exposé - Galerie



Profiküche



Profiküche

Exposé - Galerie



Vorraum Toiletten



Damentoilette

Exposé - Galerie



Damentoilette



Herrentoilette

Exposé - Galerie



Herrentoilette



Herrentoilette

Exposé - Galerie

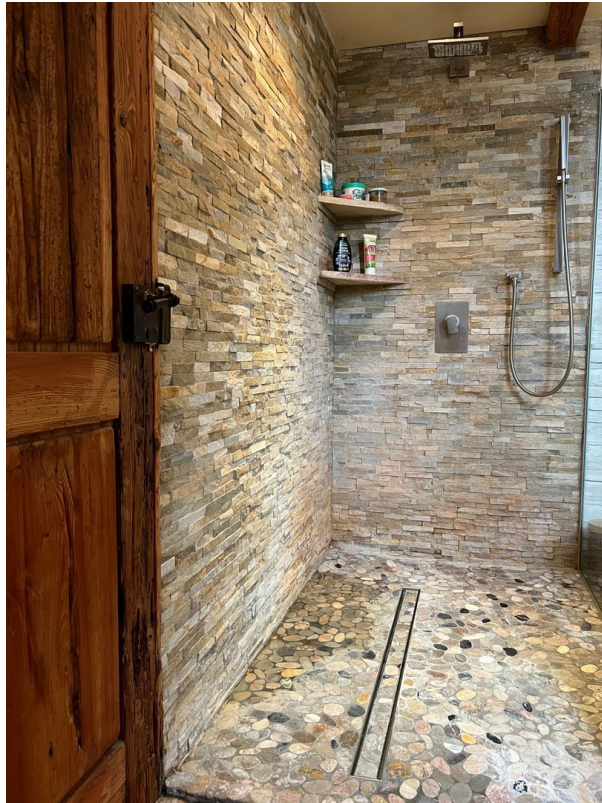


Terrasse mit Glasdach/Markise



Terrasse mit Garten

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

