

## 74538 Rosengarten-Westheim, Wohn- und Geschäftshaus mit großem Potenzial

---

Objekt: 24 | 74538 Rosengarten  
349.000,00 €



## Daten

Kaufpreis	349.000,00 €
Käuferprovision inkl. MwSt.	4.64 %
PLZ	74538
Ort	Rosengarten
Objektart	Gastgewerbe
Objekttyp	Gastronomie und Wohnen
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
ImmoNr	24
Baujahr	1700
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	344,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	30.06.2026

Baujahr lt.	1977
Energieausweis wesentlicher	Öl
Energieträger	
Wohnfläche	ca. 460 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 991 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	19
Gastrofläche verfügbar	ca. 250 m <sup>2</sup> nach Vereinbarung
Baujahr	1700
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Gäste WC	Ja
Unterkellert	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung

## Objektbeschreibung

Eine geräumige Immobilie mit sehr großem Potenzial. Grundstücksfläche ca. 991 m<sup>2</sup>, Wohn- und Nutzfläche gesamt ca. 713 m<sup>2</sup> auf 3 Stockwerken.

Im Erdgeschoß befindet sich auf einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> eine Gaststätte mit allen erforderlichen Nebenräumen. Im 1.OG befindet sich auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine privat genutzte Wohnung mit 3 Schlafzimmern, Ankleidezimmer, Bad, Wohn- Essbereich und großer Dachterrasse. Ebenfalls auf diesem Stockwerk befinden sich auf ca. 155 m<sup>2</sup> 7 Gästezimmer, jeweils mit Dusche und WC. Im Dachgeschoß befinden sich eine 1-Zimmer-Wohnung und zwei 3-Zimmer-Wohnungen auf einer Fläche von ca. 175 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

EG: Eingangsbereich für Gaststätte und Privat getrennt / Gaststätte Nutzfläche ca. 250 m<sup>2</sup>, Gastraum und Nebenraum mit ca. 100 Sitzplätzen, Küche, Büro, Lagerräume und Sanitärbereich/ Im Gastraum große Theke und Pizzeria / alle Räume gefliest.

OG: 5-Zimmer-Wohnung mit 3 Schlafzimmern / Ankleideraum / großer Wohnraum mit Küche, Essen und Wohnzimmer / großes Bad mit Tageslicht, Whirlpool, Dusche, 2 Waschbecken, WC, Bidet / separates WC / Abstellraum / große Dachterrasse (liegt auf der Doppelgarage).

OG: 7 Gästezimmer (5 Doppel- und 2 Einzelzimmer) jeweils mit Dusche, WC, alle Räume gefliest / 1 separater Nebenraum mit Waschmaschine.

DG: 1-Zimmer-Wohnung mit Dusche u. WC ca. 18 m<sup>2</sup> / zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Dusche u. WC, jeweils ca. 75 m<sup>2</sup>, / 1 separater Raum mit ca. 10 m<sup>2</sup>.

## Sonstiges

Im Außenbereich Biergarten mit ca. 30 Sitzplätzen / große Doppelgarage mit elektr. Tor / 10 PKW-Stellplätze. Zusätzlich ca. 100 m<sup>2</sup> Kellerräume (Gewölbekeller). Dieser Keller liegt im Bereich des angebauten Nebengebäudes – direkter Zugang vom Haus (Gaststättenbereich und von der Straße).

Bisher Ölheizung, Gasleitungen sind bereits auf dem Grundstück verlegt.

Baujahr des Hauses nicht bekannt. Teilweise renoviert 1994. Massive Bauweise, Fenster im OG teilweise neu, 2-fach Verglasung, ISDN- SAT- und Kabelanschluss.

Zusätzlich kann oberhalb des Grundstücks ein Grundstück mit ca. 394 m<sup>2</sup> erworben werden.

Zusätzlich kann gegenüberliegend ein Grundstück mit ca. 348 m<sup>2</sup> erworben werden.

Dieses könnte als zusätzlicher Parkplatz dienen.

Energieausweis vorhanden.

- Baujahr nicht bekannt / 1994 teilweise renoviert.
- Grundstücksgröße ca. 991 m<sup>2</sup>.
- Wohn- u. Nutzfläche gesamt ca. 713 m<sup>2</sup>.
- Separat 100 m<sup>2</sup> Kellerräume (Gewölbekeller).
- Öl-Zentralheizung vorhanden, Gasleitung bereits auf dem Grundstück verlegt.
- Die Immobilie ist sanierungsbedürftig.

Energieausweis wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

## Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt zentral in Rosengarten, OT Westheim. Rosengarten liegt im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald, die umliegende Landschaft bietet viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und somit sind auch Urlauber und Erholungssuchende gern gesehene Gäste. Auch der Jakobs-Pilgerweg führt über das naheliegende Schwäbisch Hall durch Rosengarten und weiter Richtung Rottenburg/Neckar. Der wunderschöne Hohelohekreis schließt sich an den Schwäbisch-Fränkischen Wald an, der Ostalbkreis ist nur wenige Kilometer entfernt. Von Rosengarten bis Schwäbisch Hall, der Kunst- und Kulturstadt, sind es ca. 9 km, bis Gaildorf ca. 8 km.



Haus Biergarten



Gaststätte Eingang



Gaststätte



Gaststätte Theke



Gaststätte Pizzaofen



Gaststätte Küche



Gästezimmer Eingangsbereich



Gästezimmer 1-Bett



Gästezimmer 2-Bett



Eingang Privat



Hauptwohnung Wohnen



Hauptwohnung Schlafen



Hauptwohnung Bad



Hauptwohnung Bad



Dachterrasse



Parkplätze

## Grundriss



Grundriss Gastro



Grundriss OG



Grundriss DG

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Gisa Nuding

Ness GmbH

Grünbach 13

73072 Donzdorf

Telefon: 07162 - 9489136

E-Mail: [zentrale@immoness24.de](mailto:zentrale@immoness24.de)

Web: [immoness24.de](http://immoness24.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

## WIDERRUFSBELEHRUNG

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Ness GmbH

Grünbach 13

73072 Donzdorf

Telefon: 071629489136

zentrale@immoness24.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.