



Restaurant „Zur Post“ in Windeck-Rosbach Gastronomie mit Wohnhaus zu verkaufen

Etablierte Gastronomie mit drei Wohnungen im Siegtal

Das Anwesen im Zentrum von Windeck-Rosbach vereint eine voll ausgestattete Gastronomie mit ca. 320 m² Gastraumfläche, professioneller Gastroküche und drei separaten Wohneinheiten auf insgesamt ca. 300 m² Wohnfläche. Die gemütlichen Gasträume vermitteln den Charakter eines gewachsenen Restaurants; Herzlichkeit, Tradition und Liebe zum Detail spiegeln sich im Interior sichtbar wider. Mit ca. 550 m² Gewerbefläche, ca. 800 m² Grundstück, Garagen und 15 Stellplätzen eignet sich das Objekt ideal für Betreiber, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten, ebenso wie für Kapitalanleger.

raimannConcepts
gastro.beratung

DATEN & FAKTEN

- Grundstücksfläche ca. 800 m²
- Gewerbefläche ca. 550 m²
- Wohnfläche ca. 300 m²
- Gastraum ca. 320 m²
- Gastroküche ca. 130 m²
- Sonnenterrasse ca. 35 m²
- 3 Etagen plus Keller
- Öl-Zentralheizung
- Garagen und 15 PKW-Stellplätze

KONDITIONEN

- Kaufpreis 1.050.000 €
- Provision 3,57 % inkl. USt.

SONSTIGES

- Wohnen und Arbeiten vereint
- Gewerbe voll möbliert
- Verfügbar nach Vereinbarung
- Sofort betriebsbereit

ADRESSE

**Rathausstraße 13
51570 Windeck-Rosbach**

Gewachsene Dorfgastronomie mit Wohnhaus – vielseitige Immobilie mit Substanz

Das zentral an der Rathausstraße in Windeck-Rosbach gelegene Anwesen ist ein gewachsener Altbau mit drei Etagen und Keller, der Gastronomie und Wohnen unter einem Dach vereint. Im Erdgeschoss befindet sich das Restaurant mit mehreren gemütlichen Gasträumen auf ca. 320 m² Gastraumfläche. Holz, warme Farben, klassische Details und liebevoll gestaltete Bereiche prägen den Charakter des Hauses und schaffen eine Atmosphäre, die Stammgäste, Familienfeiern und gesellige Restaurantbesuche gleichermaßen anspricht. Das Gewerbe ist voll möbliert und kann ohne Investitionen in die Erstausrüstung weitergeführt werden.

Die professionelle Gastroküche umfasst ca. 130 m² und ist komplett eingerichtet. Sie verfügt über Tageslicht, Dunstabzug mit Küchenabluft, einen mit Flaschengas betriebenen Herd, Fliesenspiegel sowie einen rutschfesten Bodenbelag. Direkt neben der Küche befinden sich zwei Kühlhäuser für den Tagesbetrieb; zwei weitere Kühlhäuser sowie ein Tiefkühlhaus befinden sich im Kellergeschoss. Ergänzt wird der Betrieb durch großzügige Nebenflächen im Keller, darunter Lagerflächen, Waschküche und Handwerkerkeller mit zusammen ca. 80 m².

Der Wohnbereich gliedert sich in drei Einheiten mit insgesamt ca. 300 m² Wohnfläche: eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, eine 6-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit möblierter Küche sowie eine 3-Zimmer-Gästewohnung im 2. Obergeschoss. Hinzu kommt ein Appartement für Angestellte mit ca. 60 m² im Kellergeschoss, das als Souterrainwohnung genutzt werden kann. Die Erdgeschosswohnung und die Souterrainwohnung weisen Renovierungsbedarf auf und bieten damit Gestaltungsspielraum für den neuen Eigentümer. Die Wohnung im 1. Obergeschoss kann nach Absprache möbliert übernommen werden.

Zur Ausstattung gehören außerdem eine Sonnenterrasse mit ca. 35 m², ein Wintergarten, Balkon, Öl-Zentralheizung, Rauchmelder und SAT-Empfang. 2 Garagen sowie 15 PKW-Stellplätze runden das Angebot ab und sind für einen Gastronomiebetrieb dieser Größe ein echter Standortvorteil.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren unter

kontakt@raimannconcepts.de oder 06126 226 444 0

raimannConcepts
 **gastro.beratung**



Haben wir Ihr Interesse geweckt?
 Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren unter
kontakt@raimannconcepts.de oder 06126 226 444 0

raimannConcepts
 **gastro.beratung**

Übersicht der Flächen- und Geschossaufteilung

Erdgeschoss

Gastronomie, Küche und Wohnen

- Verschiedene Gasträume mit ca. 320 m², darunter ein Wintergarten und eine überdachte Terrasse mit Siegblick
- Gastroküche, ca. 130 m²
- 2 Kühlhäuser
- Sonnenterrasse, ca. 35 m²
- 3-Zimmer-Wohnung
- Treppenhaus und Nebenräume

1. Obergeschoss

Großzügige Wohntage

- 6-Zimmer-Wohnung, ca. 105 m²
- Küche möbliert
- Balkon und Wintergarten
- Möblierte Übernahme nach Absprache möglich

2. Obergeschoss

Gästewohnung und Personalbereich

- 3-Zimmer-Gästewohnung

Keller

- Appartement für Angestellte, ca. 60 m²
- Lager, Waschküche, Handwerkerkeller sowie zwei Kühlhäuser und ein Tiefkühlhaus, zusammen ca. 80 m²

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren unter

kontakt@raimannconcepts.de oder 06126 226 444 0



Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren unter
kontakt@raimannconcepts.de oder 06126 226 444 0

raimannConcepts
 **gastro.beratung**



Haben wir Ihr Interesse geweckt?
 Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren unter
kontakt@raimannconcepts.de oder 06126 226 444 0

raimannConcepts
 **gastro.beratung**



Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren unter
kontakt@raimannconcepts.de oder 06126 226 444 0

raimannConcepts
gastro.beratung



Haben wir Ihr Interesse geweckt?
 Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren unter
kontakt@raimannconcepts.de oder 06126 226 444 0

raimannConcepts
 **gastro.beratung**

Windeck-Rosbach – Leben und Arbeiten im Siegtal

Windeck-Rosbach liegt im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen, eingebettet in das landschaftlich reizvolle Siegtal. Rosbach gilt als zentraler Versorgungsort der Gemeinde Windeck mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztlicher Versorgung und Dienstleistungsangeboten. Das Objekt befindet sich zentral an der Rathausstraße und damit in gut wahrnehmbarer Ortslage.

Ein klarer Standortvorteil ist die Anbindung: Der Bahnhof Windeck-Rosbach ist in rund fünf Gehminuten erreichbar. Köln ist mit dem Regionalexpress in ca. 35 Minuten und mit der S-Bahn in ca. 45 Minuten angebunden. Damit ist der Standort auch für Pendler, Tagesgäste und Besucher aus dem Großraum Köln/Bonn interessant.

Das Umfeld aus Wohnen, Versorgung, Vereinen und Freizeit schafft ein vielseitiges Einzugsgebiet. Die zentrale Lage im Ort unterstützt sowohl Stammkundschaft als auch spontane Besuche aus dem direkten Umfeld. Für Betreiber ergeben sich daraus gute Möglichkeiten für Mittagstisch, Abendgeschäft, Familienfeiern, Vereinsveranstaltungen und regionale Gastronomie.

Zusätzlich profitiert der Standort vom touristischen Potenzial des Siegtals mit Wanderwegen, Radwegen und Ausflugszielen. Dadurch entstehen gute Voraussetzungen für Gastronomie mit lokaler Verwurzelung sowie ergänzendem Ausflugs- und Veranstaltungsgeschäft.



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren unter

kontakt@raimannconcepts.de oder 06126 226 444 0

raimannConcepts
 **gastro.beratung**



Weitere Informationen:

- Gastronomie voll ausgestattet
- Gastroküche komplett eingerichtet
- Sofort betriebsbereit
- Wohnung im 1. OG renoviert
- Terrasse und Wintergarten renoviert
- Möblierte Übernahme der OG-Wohnung nach Absprache möglich
- Garagen und 15 PKW-Stellplätze
- Öl-Zentralheizung
- Lager- und Kühlräume im Keller
- Rauchmelder vorhanden
- Offener Kamin
- Bahnhof fußläufig erreichbar

Windeck-Rosbach

- Gemeinde Windeck mit rund 19.000 Einwohnern
- Rosbach als zentraler Versorgungsort
- Natur- und Erholungsregion Siegtal
- Beliebtes Ausflugsziel (Natursteig Sieg)
- Bahnanbindung direkt nach Köln

Entfernungen:

- Siegen ca. 40 km
- Bonn ca. 45 km
- Köln ca. 60 km
- Koblenz ca. 65 km
- Düsseldorf ca. 100 km
- Frankfurt am Main ca. 125 km

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass dieses Exposé ausschließlich zu Informationszwecken dient und keine rechtliche Verbindlichkeit aufweist. Es soll Ihnen als Orientierungshilfe dienen, aber die darin enthaltenen Informationen sind nicht als vertragliche Zusagen zu verstehen. Bitte haben Sie Verständnis dafür. Die verbindlichen Leistungsverpflichtungen von raimannConcepts ergeben sich ausschließlich aus den in einem abgeschlossenen Vertrag festgelegten und vereinbarten Bedingungen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren unter

kontakt@raimannconcepts.de oder 06126 226 444 0