- Immobilien-Marketing und- Vermittlung
- Fachberatung bei Kauf und Verkauf von Häusern und Grundstücken
- Vermietungs-Service
- Hausverwaltung

Weingut - Gebäudeensemble in absoluter Alleinlage mit höchstgelegener Bergweinstube am Moselsteig

Allgemein:

Objektnummer:	6281#mE43O3	**Stand vom:**	04.03.2024
Nutzungsart:	Gewerbe	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Gastgewerbe (weitere Beherbergungsbetriebe)	**Baujahr:**	1970
Ort:	56859 Bullay	**Gesamtfläche:**	600,00 m²
Anzahl Stellplätze:	10,0		

Preise:

Kaufpreis:	1.250.000,00 €	**Provisionspflichtig:**	ja
Provision:	3,57 %		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	**Gültig bis:**	19.02.2024
Ausstelldatum:	2024-02-20	**Wertklasse:**	E
Befeuerung:	Oel	**Primärer Energieträger:**	Öl
Endenergiebedarf:	156.0 kWh/m²/a		

Ansprechpartner:

Firma:	Mosel-Immobilien-Service/Mosel-Marketing GmbH	**Name:**	Marko Margeta
Straße:	Endertstraße 17	**Ort:**	56812 Cochem
E-Mail:	margeta@mosel-immo.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Ihr Mosel-Immobilien-Service präsentiert Ihnen heute ein Weingut in Alleinlage & höchst gelegener Bergweinstube am Mosel-steig.

Eingerahmt von einer äußerst reizvollen Landschaft, hoch oben über den Weinbergen von Bullay gelegen, befindet sich dieses attraktive Gebäudeensemble mit südlicher Ausrichtung und verfügt über ein Wohnhaus, ein Gästehaus, eine Bergweinstube und eine bestockte Rebfläche von ca. 3 ha (Hektar). Getreu der Berufung des Inhabers: „Einen Ort zum Wohlfühlen zu erzeugen, an den man immer wieder gerne zurückkehrt", wurde der Fokus dieser weitläufigen Anordnung von Gebäuden mit herrlichem Ausblick auf die moselländische Flusslandschaft auf Komfort, Wohlfühlen und Erholung gelegt.

Das Wohnhaus, in Holzständerbauweise im Jahre 2010 errichtet, verfügt über ca. 121 m² Wohnfläche, verteilt auf Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Obergeschoss dieser Immobilie befindet sich der großzügige und offene Wohn-/Essbereich, die Küche und ein Gäste-WC. Von dieser Etage aus sind 2 Terrassen und ein Balkon zu betreten und gewährt einen wundervollen Ausblick. Oberhalb dieser

Etage befinden sich 2 weitere Zimmer, ein Hauswirtschaftsraum und ein Badezimmer. Ein großes Tor ermöglicht den komfortablen Zugang zum Keller im Erdgeschoss.
Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung und wird mit einer Wärmepumpe beheizt.

Mit einer Anzahl von mehr als 120 Übernachtungen im Jahr/pro Zimmer ist das Gästehaus mit 5 modernen und liebevoll eingerichteten Gäste-zimmern und eine Ferien-wohnung mit 2 separaten Schlaf-zimmern bei Urlaubern, Tagestouristen und Wanderern äußerst beliebt. Die Ausrichtung dieser Immobilie weist ebenso gen Süden und eröffnen einen herrlichen Blick über das Tal. Es besteht eine volle Auslastung für das Jahr 2024.

Im Erdgeschoss dieses Gebäudeensembles und im Verbindungsbau zwischen Wohn- und Gästehaus befindet sich die Kellerei mit einem modern ausgestatteten Betrieb. Auf einer bestockten Rebfläche von ca. 3 ha (Hektar) finden sich neben den Rebsorten wie Riesling, Grauburgunder, Weißburgunder und Rivaner auch Muskateller, Spätburgunder und Dornfelder. Die daraus resultierende liebevoll eingerichtete Bergweinstube mit einer ganzjährigen Konzession (Vollkonzession) und wundervollem Ausblick, birgt mit Innen- und Außensitzplätzen die Möglichkeit, eine Bestuhlung für ca. 115 Gäste zu definieren. Weit über 700 Google-Bewertung mit einem Durchschnitt von 4,6 Sternen zeugen vom Anspruch des Inhabers und von der Attraktivität der Lage.

Das Alleinstellungsmerkmal dieses Weingutes fußt auf der Lage und der Möglichkeit, ein Kleinod der Erholung im wirtschaftlich attraktiven Betrieb weiterzuführen. Es besteht die Möglichkeit, eine Einarbeitung in den Betrieb durch den Eigentümer, einen gelernten Winzer und Weinbautechniker, zu erhalten.

Lage:

Umgeben von Eifel und Hunsrück, inmitten pittoresker Flusslandschaft, liegt Bullay mit seinen ca. 1509 Einwohnern auf der rechten Moselseite gelegen und ist sowohl gustatorisch als auch architektonisch über die Landesgrenzen hinaus bekannt: vorzügliche Weine treffen hier auf die berühmte Doppelstockbrücke. Wanderer, Radfahrer, Motorradfahrer und immer mehr Motorboot-Fans entdecken diesen fröhlichen Moselort.

Die infrastrukturelle Attraktivität fußt auf den Möglichkeiten der Erreichbarkeit. Bullay verfügt über die Anbindung an ein gut ausgebautes Straßennetz, an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zum Flughafen Frankfurt-Hahn. Über das Schienennetz ist vom Bahnhof Bullay aus das Großherzogtum Luxemburg und die Rheinmetropole Düsseldorf per Direktverbindung zu erreichen.

Ausstattung:

+Absolute Alleinlage
+ca. 3 ha Rebfläche
+ca. 600 m² Grundstücksfläche
+Wohnhaus mit ca. 121 m² Wohnfläche
+Gästehaus mit 5 Gästezimmern und 1 Ferienwohnung
+Gästehaus mit weit mehr als 120 Übernachtungen im Jahr/pro Zimmer
+volle Auslastung des Gästehauses für 2024
+Bergweinstube mit 35 Innen- und 80 Außensitzplätzen
+Bergweinstube mit Vollkonzession für das gesamtes Jahr
+Bergweinstube mit TOP- Bewertungen
+ca. 35.000 Flaschen Weinvorrat von neuer Abfüllung
+modern ausgestattete Kellerei
+10 Stellplätze

+Bei der Belegschaft von ca. 15 Personen besteht Interesse, das Anstellungsverhältnis weiterzuführen

Sonstiges:

Innenbesichtigungen sind nach Terminabsprache über unser Büro möglich. Gerne erwarten wir Ihren Anruf, Sie erreichen uns telefonisch unter +49 2671 / 2598690.

Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Vielleicht möchten Sie Ihre Immobilie veräußern und Sie sind auf der Suche nach einem starken und kompetenten Partner für die Vermarktung? Gerne würden wir Sie kennenlernen um Ihnen unkompliziert, diskret und unverbindlich unsere Zusammenarbeit und unser Marketingsystem zu erläutern.

Unser Team freut sich auf einen persönlichen Termin mit Ihnen.

Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Bei einem durch Objekt-Nachweis oder Vermittlungstätigkeit durch den Mosel-Immobilien-Service zustande gekommenen Kaufvertrages, beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis.

Bilder

Wohnhaus - Gästehaus - Bergweinstube

Wohnhaus - Gästehaus - Bergweinstube

Gästehaus - Bergweinstube

Wohnhaus - Gästehaus - Bergweinstube

Gebäudeensemble

Onkel Toms Hütte

Außenbereich

Garten/Außenfläche

Garten/Außenfläche

Ausblick in Richtung Bullay

Ausblick

Impression Lage

Impressionen

Frühstücksraum

Winzer-Suite

Winzer-Suite

Bad in der Bacchus-Suite

Ausblick Bacchus-Suite

Doppelzimmer Grauburgunder

Bacchus-Suite

Bad im Doppelzimmer Grauburgunder

Außenbereich

Frühstücksraum

Innenbereich der Bergweinstube

Schank in der Bergweinstube

Impression aus dem Weinkeller