

EXPOSÉ

Attraktive Traditionsgaststätte mit Biergarten, drei Wohnungen und Garten in Hückelhoven-Brachelen

 IMMOBILIEN

ECKDATEN

Objektart: Gastronomie

Adresse: 41836 Hückelhoven

Baujahr: 1904

Gastronomiefläche (ca.): 150 m²

Gesamtfläche (ca.): 530 m²

Anzahl Etagen: 2

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

Energieverbrauchskennwert: 516,20 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 239.000,-

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452-4004

Fax: 02452-4007 ° info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

> Gastronomie

> Hückelhoven

> 530 m² Fläche

> Objektnummer: 116996113



Objekteckdaten:

Objektart	Gastronomie
Adresse	41836 Hückelhoven
Baujahr	1904
Gastronomiefläche (ca.)	150 m ²
Gesamtfläche (ca.)	530 m ²
Kaufpreis	239.000,- €
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	516,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-02-03
Energieausweis gültig bis	2034-02-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1904
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gastterrasse	ja
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Keller (ca.)	25 m ²
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %
Provisionshinweis	3,57 % inkl. MwSt

Objektbeschreibung:

Errichtet wurde das Gebäude um 1904 in solider Massivbauweise auf einem ca. 770 großen Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie. Seit Generationen wurde im Erdgeschoss die gut laufende charmante und familiengeführte Gaststätte betrieben. Der Gastraum bietet Platz für etwa acht Tische an denen 50-60 Personen Platz finden, im Anschluss daran befindet sich ein separater Saal, welcher ideal für Feiern oder Veranstaltungen ist und Platz für 75-100 Personen bietet. Die Fläche der Gaststätte beträgt ca. 150 m². Der Thekenbereich wurde ca. 2009 modernisiert. Die Küche ist funktional ausgestattet und verfügt über einen Gasherd und weitere Annehmlichkeiten. Zwei Toilettenanlagen befinden sich am Ende des Flurs, diese sind mit Urinalen, WCs, Waschbecken und einem Bewegungsmelder ausgestattet.

Die Ausstattung der Gaststätte trägt eine persönliche Handschrift: Feine Holzarbeiten des Onkels und kunstvolle Schmiedearbeiten des Vaters zeugen von handwerklicher Hingabe und verleihen dem Objekt seinen besonderen Charme.

Ein liebevoll gestalteter Biergarten lädt direkt neben dem Gebäude zum Verweilen ein.

Über der Gaststätte befinden sich zwei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Zugang. Diese beiden Wohnungen sind über einen seitlichen Zugang des Hauses zu erreichen. Die erste Wohnung bietet ca. 75 m² Wohnfläche. Sie ist aufgeteilt in Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer und einem Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Die zweite ca. 30 m² große Wohnung unterteilt sich in Diele, Abstellraum mit Wasseranschluss, Wohnküche, Schlafzimmer und ebenfalls einem Tageslichtbadezimmer, das mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Die Fenster bestehen in beiden Wohnungen teils aus doppelt verglasten Holzrahmen, teils aus Kunststoff mit Rollläden. Diese Wohneinheiten sind vielseitig nutzbar, sei es als Betreiberwohnung, für Feriengäste, Monteure oder zur dauerhaften Vermietung.

Das Dach wurde 2009 erneuert, ebenso wurde die Bodenplatte gedämmt, beides trägt zur verbesserten Energieeffizienz bei. Der Dachboden bietet weitere Ausbaureserve.

Der Keller unter dem Haupthaus verfügt über genügend Lagerfläche, hier befindet sich zudem die Öl-Zentral-Heizung aus dem Jahr 1999, der Energiewert der Wohnungen lautet B, 516,2 kWh, Öl, 1904, H. Der Energiewert der Gaststätte lautet V, 127,0 kWh, Öl, 1904, E.

Im rückwärtigen Teil wurde ca. 1962 ein Anbau errichtet, der zunächst als Werkstatt diente und 1966 zu Wohnraum umfunktioniert wurde.

Dieses ca. 95 m² große Wohnhaus verfügt über ein Badezimmer, ein separates WC, drei Schlafzimmer, ein Wohn-/ Esszimmer und eine Küche. Von hier aus ist der Zugang zum Garten über eine pflegeleichte Terrasse zu erreichen.

Zwei weitere Räume bieten ausreichend Lagerfläche. Diese Wohnung ist aktuell vermietet und soll idealerweise weiterhin in dieser Nutzung verbleiben. Die monatliche Kaltmiete beträgt ca. 410, hinzu kommen 145 Nebenkosten. Die Ausstattung ist einfach, mit doppelt verglasten Holzfenstern und ohne eigene Heizungsanlage (B, 251,9 kWh, 1970, H). Hinter dem Haus befindet sich der Garten. Dieser ist mit einem Rasen liebevoll gestaltet.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um eine Immobilie mit Charakter und Geschichte. Die Immobilie vereint gastronomisches Potenzial mit attraktivem Wohnraum. Die Raumstruktur ist durchdacht, die separate Einheit im hinteren Bereich sorgt für regelmäßige Mieteinnahmen. Ein gewisses handwerkliches Geschick wäre von Vorteil, da einzelne Bereiche modernisierungsbedürftig sind und individuellen Einsatz erfordern. Die Lage an der Bahnlinie sorgt für eine gute Erreichbarkeit,

Eckdaten

> Gastronomie

> Hückelhoven

> 530 m² Fläche

> Objektnummer: 116996113



dies ist ein Pluspunkt für den gastronomischen Betrieb.

Der Kaufpreis für diese vielseitige Immobilie beträgt 239.000,-.

Lagebeschreibung:

Die Gaststätte befindet sich in einer Ortslage in Hückelhoven, einer Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine zentrale Lage und gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Geschäfte, Wohnhäuser und kleine Parks, die zu einem gemütlichen Spaziergang einladen.

Hückelhoven ist eine lebendige Stadt mit einer vielfältigen Gastronomieszene. Neben der Gaststätte bieten zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars eine große Auswahl an kulinarischen Genüssen. Die Stadt verfügt zudem über eine gute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, die das alltägliche Leben erleichtern.

Die Region um Hückelhoven beeindruckt durch ihre landschaftliche Vielfalt und zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten. Von Wanderungen durch malerische Wälder bis zu Radtouren entlang idyllischer Flussufer bietet die Umgebung vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Zudem befinden sich in der Nähe historische Sehenswürdigkeiten und kulturelle Veranstaltungen, die das Leben in der Region bereichern.

Im Herzen von Brachelen, einem Stadtteil von Hückelhoven, befindet sich die traditionsreiche Gaststätte "Zum Postmeister" ein außergewöhnliches Anwesen. Die Immobilie vereint Gastronomie und Wohnen unter einem Dach, eine Gelegenheit für Investoren, Gastronomen oder Familien.

Der Name "Zum Postmeister" verweist nicht nur auf die historische Rolle Brachelens als wichtiger Knotenpunkt im regionalen Postwesen, sondern verkörpert auch die Funktion des Hauses als Ort des Austauschs, der Begegnung und des Miteinanders.

Gerade in ländlichen Regionen wie dieser haben Gaststätten eine zentrale soziale Bedeutung. Sie sind weit mehr als Orte zum Speisen, sie prägen das gemeinschaftliche Leben.

Objektbilder:



Front



Front



Gaststätte

Eckdaten

- > Gastronomie
- > Hückelhoven

- > 530 m² Fläche
- > Objektnummer: 116996113



Gaststätte



Gaststätte



Gaststätte



Theke



Gaststätte



Theke

Eckdaten

> Gastronomie

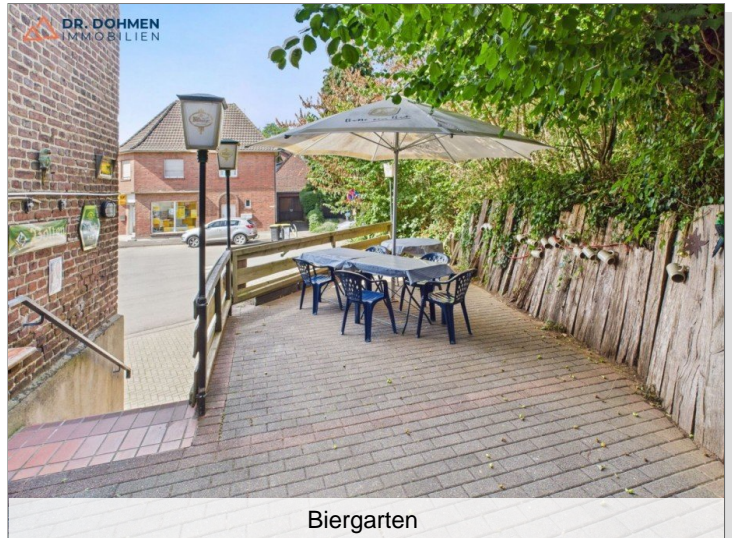
> Hückelhoven

> 530 m² Fläche

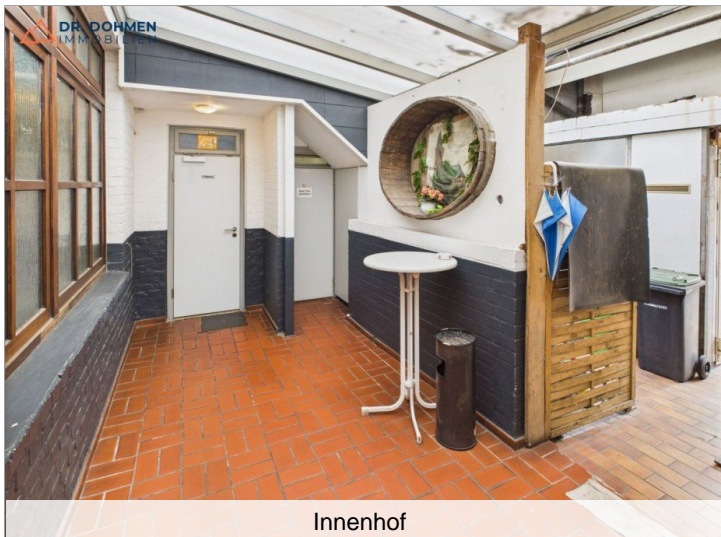
> Objektnummer: 116996113



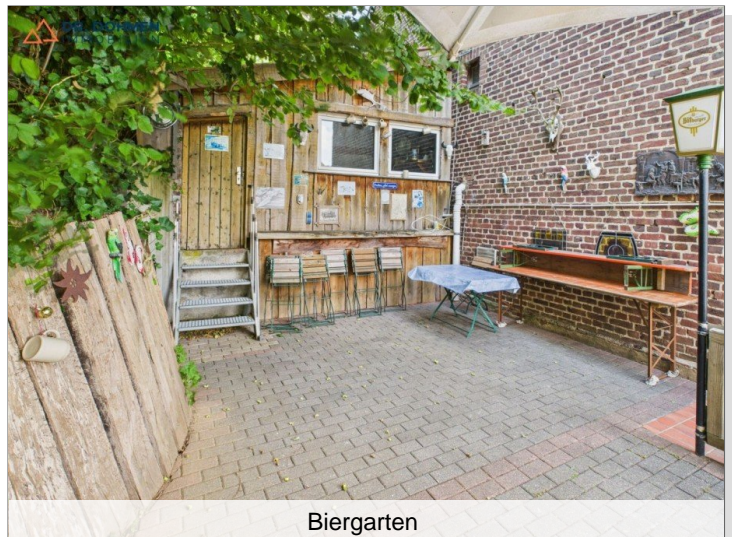
Küche



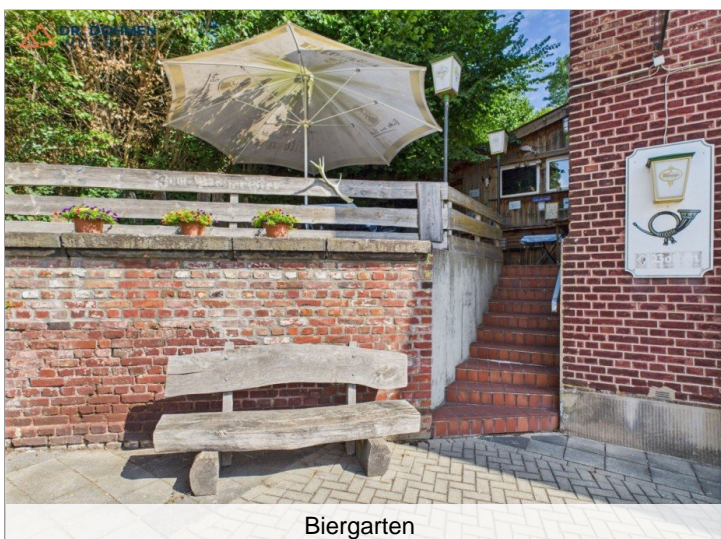
Biergarten



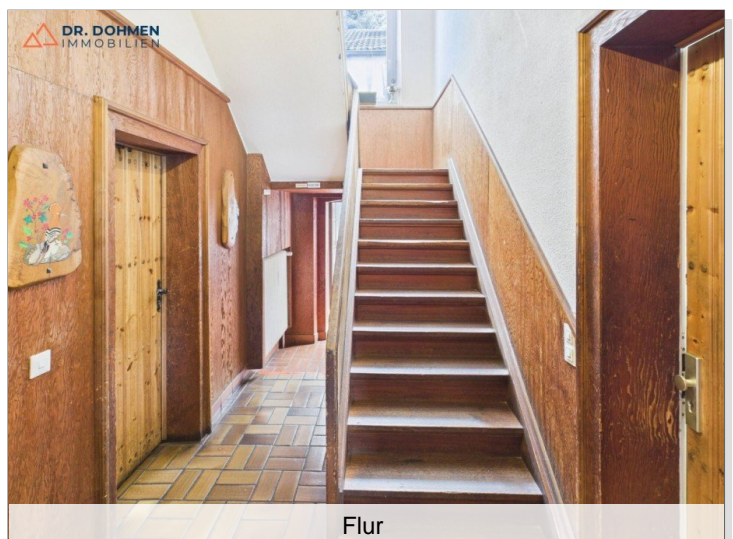
Innenhof



Biergarten



Biergarten



Flur

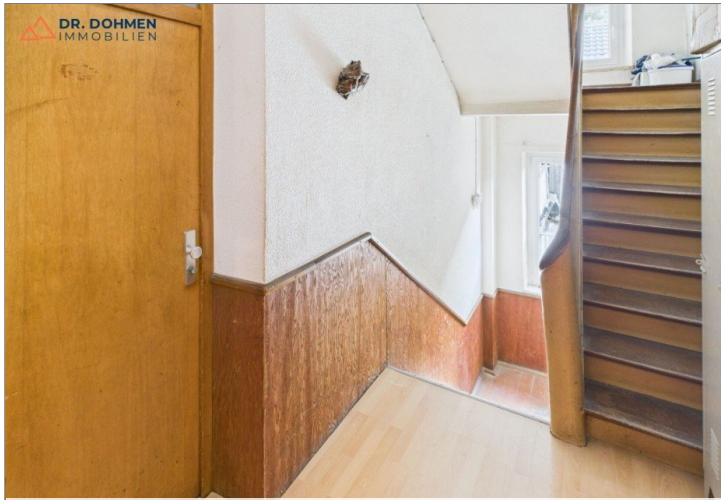
Eckdaten

> Gastronomie

> Hückelhoven

> 530 m² Fläche

> Objektnummer: 116996113



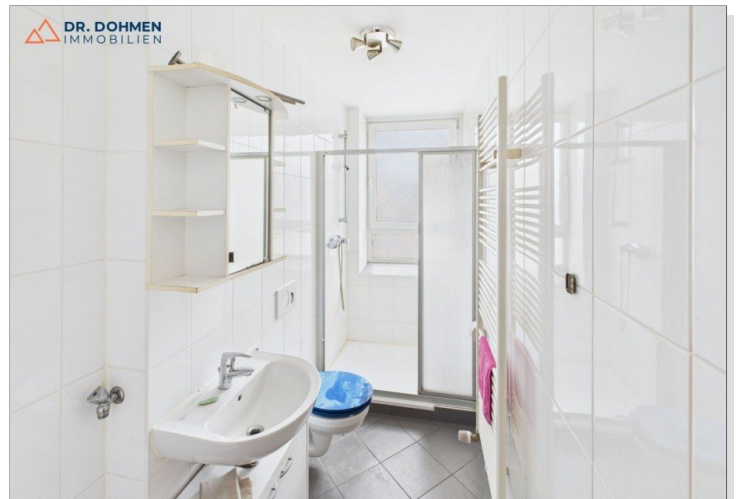
Flur



Esszimmer



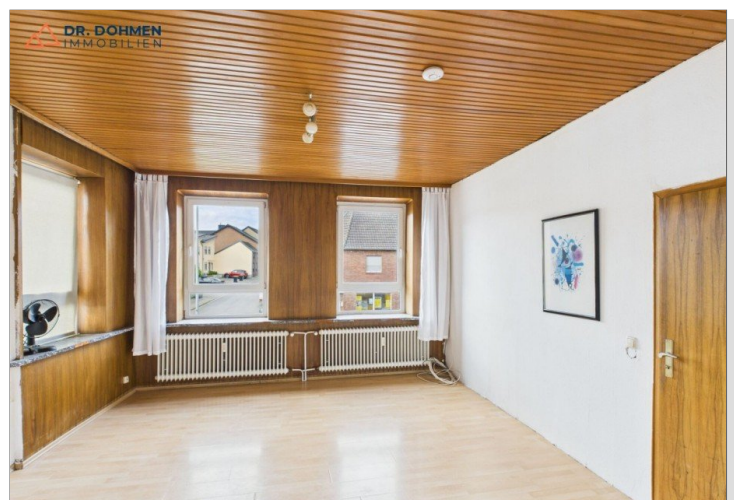
Wohnungsflur



Bad



Küche



Wohnzimmer

Eckdaten

> Gastronomie

> Hückelhoven

> 530 m² Fläche

> Objektnummer: 116996113



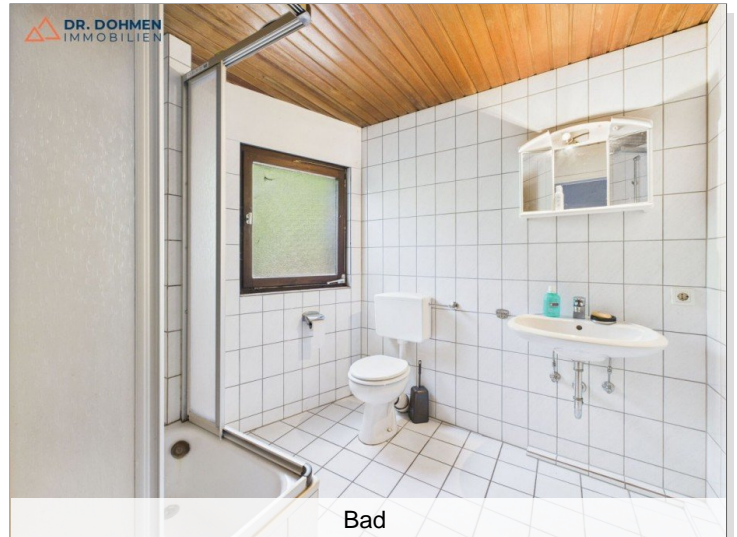
Schlafzimmer



Wohnküche



Wohnungsflur 2



Bad



Schlafzimmer



Zugang

Eckdaten

> Gastronomie

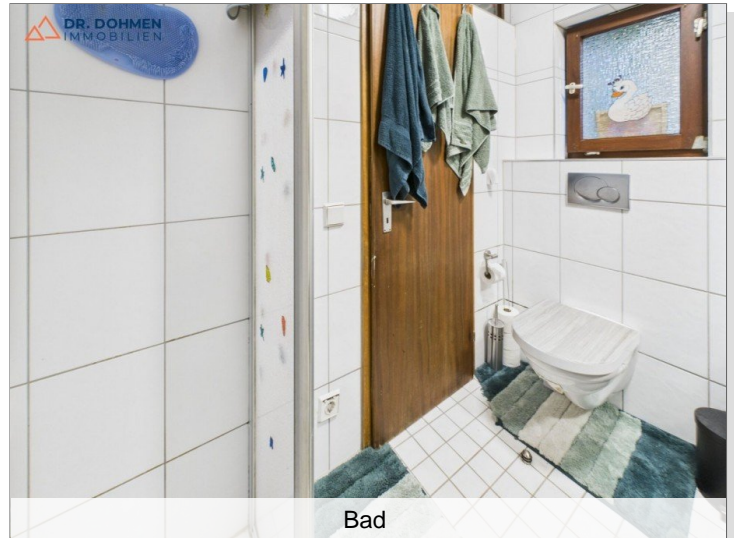
> Hückelhoven

> 530 m² Fläche

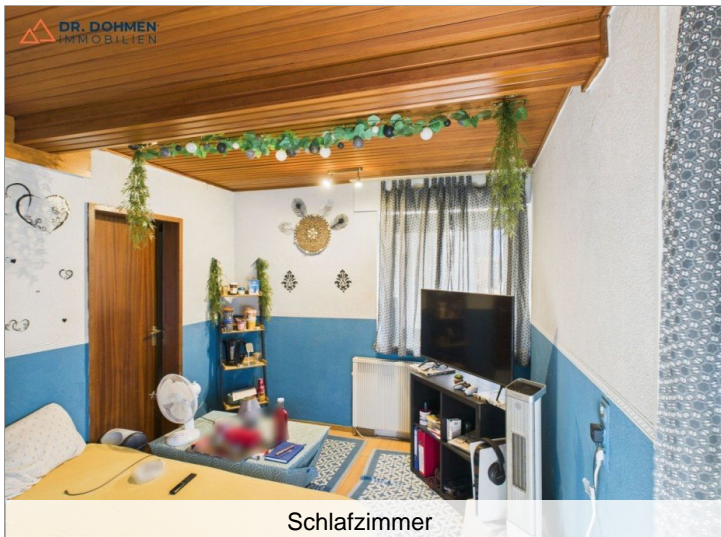
> Objektnummer: 116996113



Flur



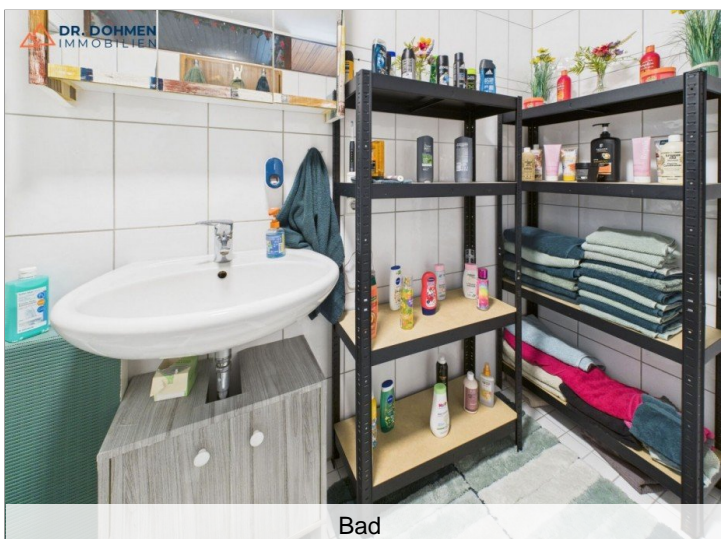
Bad



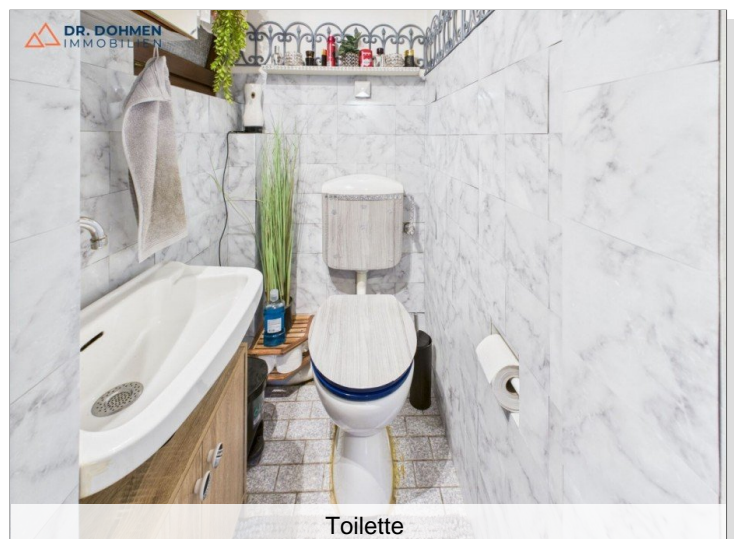
Schlafzimmer



Obergeschoss Flur



Bad



Toilette

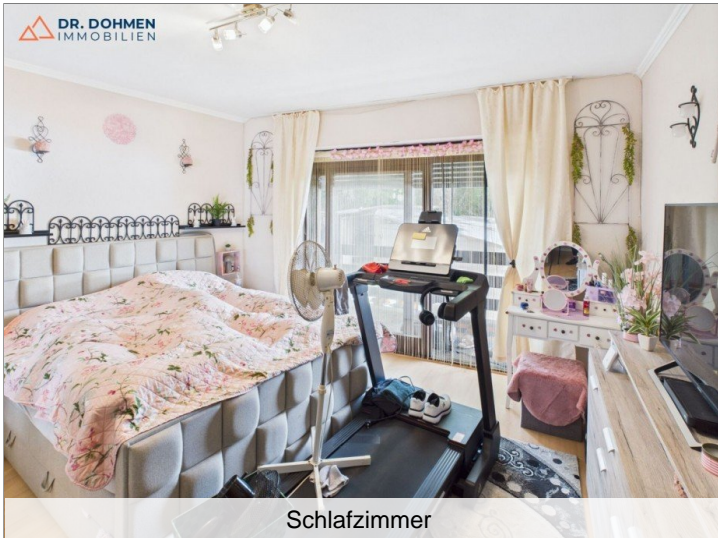
Eckdaten

> Gastronomie

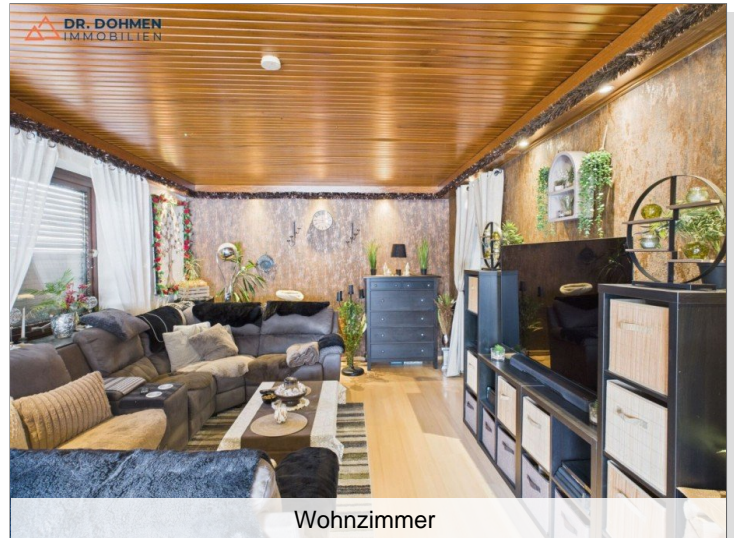
> Hückelhoven

> 530 m² Fläche

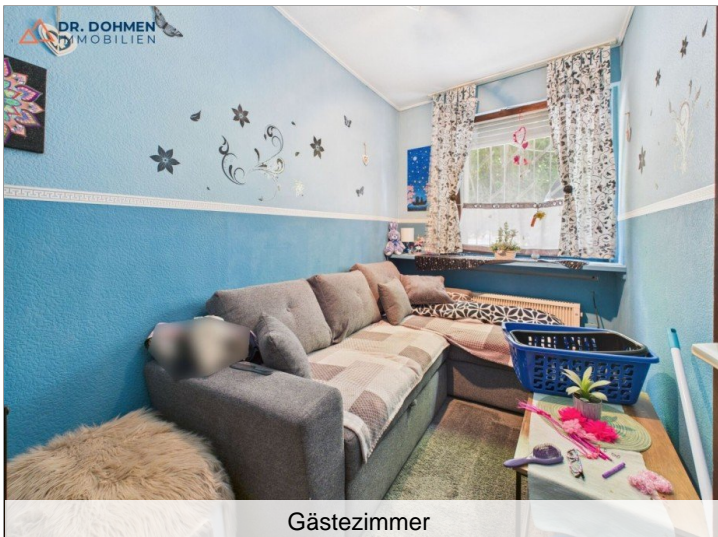
> Objektnummer: 116996113



Schlafzimmer



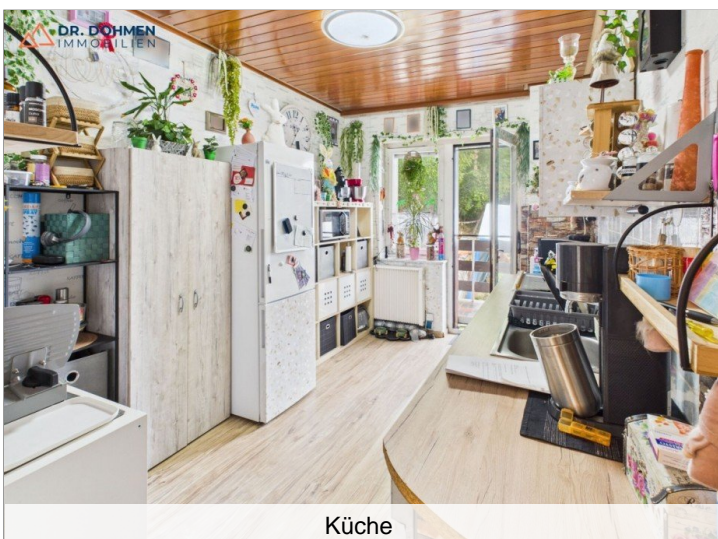
Wohnzimmer



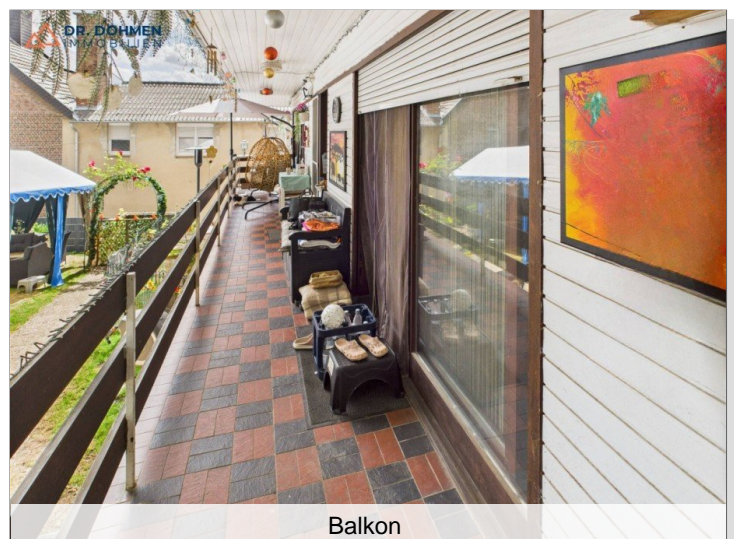
Gästezimmer



Wohnzimmer



Küche



Balkon

Eckdaten

- > Gastronomie
- > Hückelhoven

- > 530 m² Fläche
- > Objektnummer: 116996113



Garten



Garten



Garten

DR. DOHMEN IMMOBILIEN | Immobilienmakler
im Kreis Heinsberg
seit 1987.

**Nach Erhalt ihrer Anfrage
übersenden wir ihnen
unser interaktives
Exposé.**

**Dieses beinhaltet neben
zusätzlichen
Informationen einen
exklusiven 360°
Rundgang der Immobilie.**

360 Grad

> Gastronomie

> Hückelhoven

> 530 m² Fläche

> Objektnummer: 116996113



AGB:

1. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés zustande. Die Annahme

von Angeboten, die Aufnahme von Verhandlungen sowie jede Verwertung bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

2. Unsere Angebote und Angaben erfolgen freibleibend und nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote sind vertraulich zu behandeln und dürfen ohne unsere Zustimmung nicht weitergegeben werden.

3. Ist dem Interessenten ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so hat der Interessent uns dies unverzüglich mitzuteilen, unter Angabe der Quelle der Vorkenntnis. Anderenfalls gilt eine von uns schriftlich oder mündlich angebotene Gelegenheit zum Vertragsabschluss als ursächlich.

4. Der im Angebotsschreiben genannte Preis für ein Objekt (Mietzins, Kaufpreis, usw.) ist nur ein Richtwert, daher absolut freibleibend. Der Anspruch auf Maklerprovision bleibt auch dann bestehen, wenn die vertragsschließenden Parteien einen höheren oder niedrigeren Preis für das Objekt vereinbaren, der von dem von uns angegebenen Preis abweicht. Die Höhe der Maklerprovision richtet sich nach dem tatsächlich vereinbarten Preis.

5. Eine Provision ist auch dann vom Auftraggeber an uns zu zahlen, wenn nicht er, sondern eine mit ihm familiär oder wirtschaftlich verbundene Person den wirksamen Vertrag abschließt.

6. Eine Provisionspflicht des Auftraggebers entsteht auch, wenn zwischen den Beteiligten mit der von uns entfalteten Tätigkeit in der Folgezeit wirtschaftlich gleichwertige Verträge abgeschlossen werden. Die Provisionspflicht wird auch nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche wirtschaftliche Erfolg erreicht wird.

7. Im Falle eines Verstoßes seitens unseres Auftraggebers oder seitens eines von uns informierten Interessenten ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Provision in der vereinbarten Höhe verpflichtet, die bei vertragskonformem Verhalten des Auftraggebers oder des Interessenten durch den Nachweis/die Vermittlung des Objektes erzielt worden wäre.

8. Unser Honorar wird unabhängig von behördlichen oder gerichtlichen Genehmigungen bei Vertragsabschluss fällig.

Der Honoraranspruch ist von der Erfüllung des Vertrages nicht abhängig. Unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns eine Abschrift des durch uns vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages nach Vertragsabschluss zur Verfügung zu stellen.

9. Unser Maklerhonorar beträgt, unbeschadet einer etwaigen Provision, die wir mit dem anderen Vertragspartner vereinbaren oder erhalten und zu deren Vereinbarung wir berechtigt sind:

Bei Nachweis oder Vermittlung von Haus-, Grundbesitz und Eigentumswohnungen je 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt;

Bei Nachweis oder Vermittlung von Zwangsversteigerungsobjekten je 3,57% des Zuschlagspreises inkl. MwSt.

10. Falls der Auftraggeber seine Verkaufs-/Vermietungsabsicht während der Vertragslaufzeit aufgibt, hat er einen Aufwändungsersatz hinsichtlich der nachgewiesenen Sachkosten (Exposé, Porto- /Telefon-, Fahrtkosten usw.) zu erstatten.

11. Bei einer Beauftragung zur inhaltlichen Ausfertigung eines Mietvertrages, ob für Miet- oder Gewerberäume, wird unsererseits keine Haftung übernommen. Unsere Haftung ist im Übrigen auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

12. Abweichende Vereinbarungen werden nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam. Sollten Teile dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein, wird hiervon die Gültigkeit der anderen Bedingungen nicht berührt.

13. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Heinsberg.