

IMMOBILIEN-EXPOSÉ HENSELER HOF

TRAUMHAFTE GASTSTÄTTE IN LÄNDLICHER UMGEBUNG



Adresse: Konrad-Adenauer-Straße 38, 53343 Wachtberg

NUTZFLÄCHE	ca. 163 m ²
ENTHALTEN	Gastraum, Seminarraum, Küche
MEHRFAMILIENHAUS	-
BAUJAHR	1995-96

Mietpreis:

1. Jahr = 714,00 €
2. Jahr = 833,00 €
3. bis 5. Jahr = 952,00 €

Der Mietpreis ist einschließlich Umsatzsteuer;
zuzüglich wird ein Nebenkostenabschlag vereinbart.

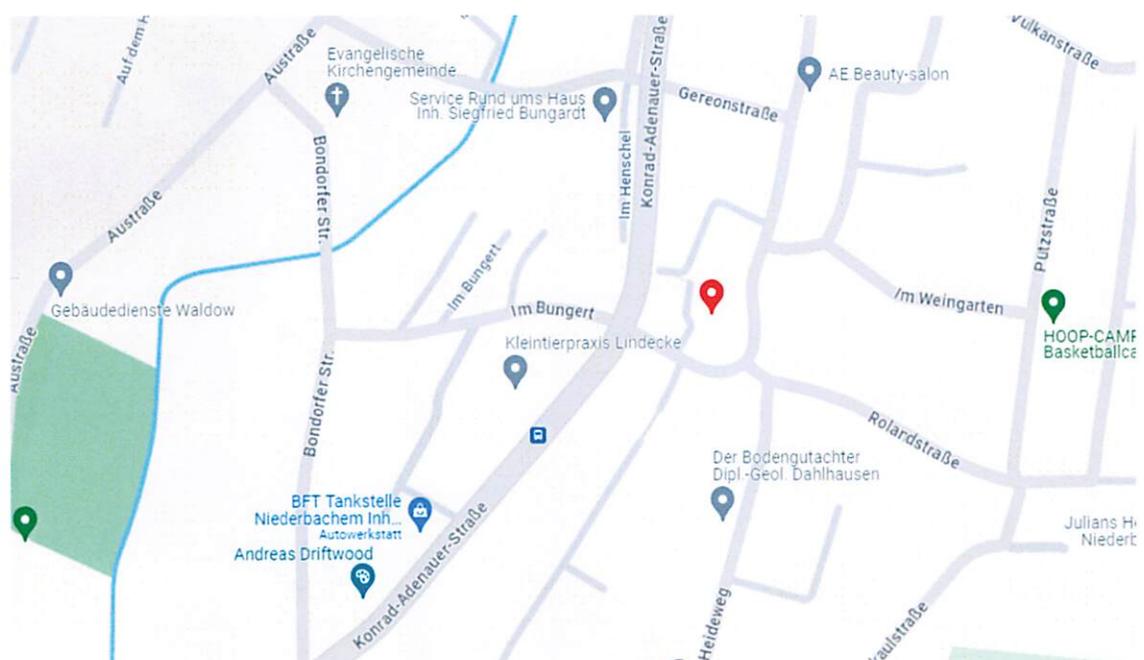
Kontakt: Petra Geibel, 0228/9544-149, E-Mail: petra.geibel@wachtberg.de



Außenansicht

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Das Objekt liegt im Ortskern von Niederbachem, einer Ortschaft der Gemeinde Wachtberg.

Der Ort ist ländlich gelegen und dennoch zentral an der Grenze zur Stadt Bonn. Die Umgebung lädt ein zu Wanderungen oder kleinen Spaziergängen - beliebte Ziele sind der Rodderberg oder der Rolandsbogen.

Niederbachem hat außerdem einen schönen Ortskern, in welchem es einen Bäcker, Restaurants, Läden etc. gibt. Halt alles, was das Herz begehrt!

Die Infrastruktur des Ortes ist trotz der ländlichen Lage sehr ausgeprägt. Mit einer Einkaufsmöglichkeit, einer Bank- und einer Postfiliale, mehreren Arzt- und Zahnarztpraxen und einer Apotheke besteht eine überdurchschnittliche wirtschaftliche und gesundheitliche Infrastruktur. Es gibt diverse Kindergärten sowie eine Grundschule.

Die Verkehrsanbindung an die B9 ist in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung zur A565 ist auch sehr gut. Außerdem verfügt die Gemeinde über ein sehr gut ausgebautes ÖPNV-Netz.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	ca. 1 km
Schule	ca. 500 m
Kindergarten/KiTa	ca. 500 m
Ärztliche Versorgung	ca. 50 m
Bushaltestelle	ca. 100 m
Autobahn	ca. 10 km
Bahnhof	ca. 4 km

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das Objekt besticht nicht nur durch seinen gemütlichen und großzügigen Gastraum. Größere Veranstaltungen, Gesellschaften sowie Kurse können im separaten Seminarraum im 1. OG abgehalten werden.

Der Innenhof des Gebäudes hat einen ganz besonderen Charme. Ein Hingucker ist definitiv die große Terrasse auf dem Dorfplatz mit ihrer neuen Überdachung. Die Außengastronomie sollte bei entsprechender Wetterlage angeboten werden, die Gemeinde Wachtberg verlangt hierfür keine zusätzlichen Gebühren.

Die Toilettenanlagen sind komplett saniert worden. Öffentliche Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Der im Objekt befindliche frisch renovierte Dorfsaal wird von der Karnevalsgesellschaft Rot-Gold Niederbachem e.V. betrieben und kann für Veranstaltungen zusätzlich angemietet werden. Einmal im Monat kann der/die Mieter/in den Dorfsaal kostenlos nach Absprache mit der KG Rot-Gold Niederbachem e.V. nutzen.

Eine Verpflegung mit Getränken und Speisen sollte mindestens an fünf Tagen in der Woche angeboten werden.

Der/Die zukünftige Mieter/in ist bei Veranstaltungen im Henseler Hof der/die erste Ansprechpartner/in für das Catering. Man ist allerdings nicht verpflichtet, das Angebot anzunehmen.

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

- Gastroküche mit Essensaufzug zum Seminarraum
- Kellerraum + Kühlraum
- Personaltoilette im Keller
- Mobiliar im Gastraum und Seminarraum vorhanden
- Rollläden an allen Fenstern
- Glasfaseranschluss
- Barrierefreier Zugang zum Gastraum sowie zu den Toiletten
- Alle Böden sind gefliest

Die gesamte Einrichtung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und ist auf Kosten des Pächters nach Bedarf auszutauschen.



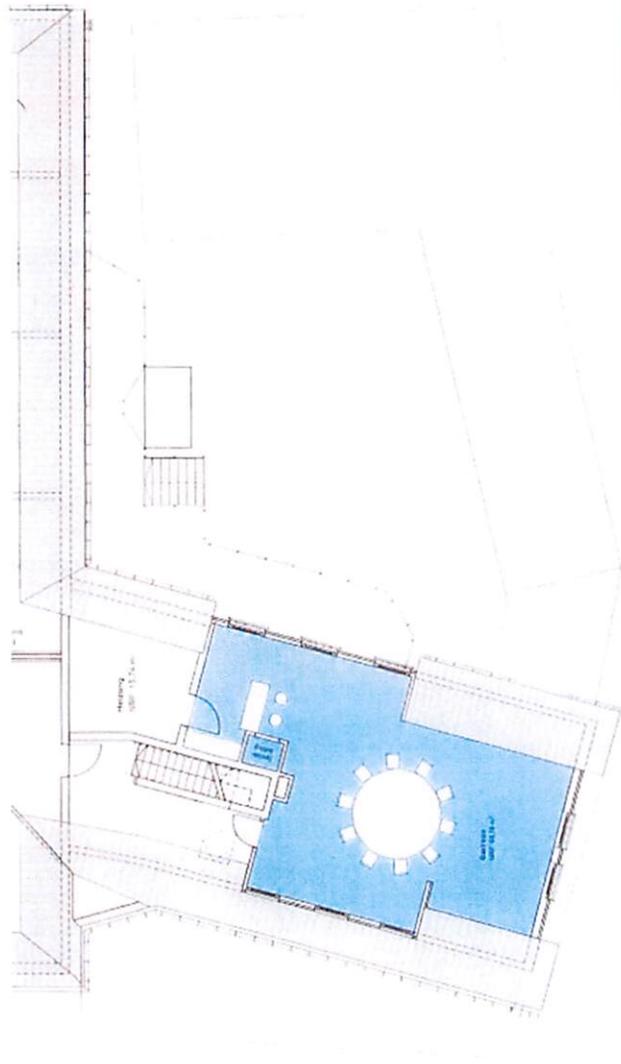
Gastraum

GRUNDRISSE



1905 - 1906/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

GRUNDRISSE



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Gaststätte
Adresse	Konrad-Adenauer-Straße 38, 53343 Wachtberg
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Niederbachem-Wachtberg

VERFÜGBARKEIT

Provision	provisionsfrei
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Nutzung bei Übergabe	frei

FLÄCHEN & ZIMMER

Nutzfläche	ca. 163 m²
Gaststätte	vorhanden
Seminarraum	vorhanden
Küche	vorhanden
Keller	vorhanden
Innenhof	vorhanden
Terrasse	vorhanden
Toilette	vorhanden

BAUWEISE

Baujahr	1995-96
Bauweise	massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	ca. 2,60 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Keller	ja
Anzahl Stellplätze	1
Elektroinstallation	komplett überprüft, neuester Stand
FI-Schalter	vorhanden

HEIZUNG

Baujahr Heizung	2010
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Terrasse	vorhanden
Innenhof	vorhanden
Rollläden/Jalousien	ja

INTERNET & FERNSEHEN

Internetgeschwindigkeit	Glasfaseranschluss
Internetanbieter	frei wählbar
Fernsehanschluss	ja

FLURSTÜCK & GRUNDBUCH

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	Flur 2, Flurstück 1052, Niederbachem
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	nein

LETZTE MODERNISIERUNGEN

Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Toiletten	2023
Foyer	2023

KONTAKT & BESICHTIGUNGSTERMIN

Ansprechpartner	Petra Geibel
E-Mail-Adresse	petra.geibel@wachtberg.de
Telefonnummer	Frau Geibel 0228/9544-149
Erreichbarkeit	Mo.-Mi. 8:30 Uhr- 15:30 Uhr, Do. 8:30 Uhr- 18 Uhr, Fr. 8:30 Uhr – 12 Uhr
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Nach Vereinbarung
Zwingend erforderliche Unterlagen für Mieteranfragen	SCHUFA-Selbstauskunft Mieterselbstauskunft Mietschuldenfreiheitsbescheinigung Die letzten 3 Gehaltsnachweise in Kopie Nachweisbare gastronomische Erfahrungen sind erforderlich.