

|                  |   |
|------------------|---|
| Baujahr          | um 1900   |
| Bauweise         | Backsteinhaus mit vorgesetztem Fachwerk (im Jahr 2000)          |
| Hausart          | Doppelhaus“Hälfte“ bzw. 2/3 (mit Kaufoption auf das ganze Haus) |
| Nutzung          | Gewerblich / Privat   |
| Grundstücksgröße | ca 1900 m <sup>2</sup>  |

### **Flächen:**

|              |    |   |                                      |
|--------------|----|---|--------------------------------------|
| Keller       | ca | 150 m <sup>2</sup>                      |                                      |
| Erdgeschoss  | ca | 150 m <sup>2</sup>                      |                                      |
| Erste Etage  | ca | 105 m <sup>2</sup>                      | + Süd-Terrasse mit 45 m <sup>2</sup> |
| Dachgeschoss | ca | 78 m <sup>2</sup>                       |                                      |
| Gesamt:      |    | 482 m <sup>2</sup> / 332 m <sup>2</sup> |                                      |

Das Wohn- & Geschäftshaus wurde im Jahr 2000 komplett saniert. Alle Fenster wurden gegen Isolierverglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen getauscht. Die Fassade bekam eine sehr robuste, hinterlüftete und schöne Fachwerkoptik aus Bankireiholz & verputzten Heratectaplaten. Ebenso wurde der komplette Innenraum, alle Sanitären Anlagen und der Keller saniert. Eine große Naturstein-Terrasse vor dem Haupteingang wurde errichtet.

2007 wurde ein Doppelcarport (Doppelgarage) für zwei KfZ erstellt. Massive Bauweise, mit Isolierverglasung, zweiflügligem Rolltor, Dacheindeckung mit Heidelberger Betonpfannen, Wasseranschluss, separat abgesicherte Stromkreise, Starkstromsteckdose. Das nach Süden ausgerichtete Dach eignet sich hervorragend für eine Fotovoltaikanlage. Zusätzlich entstand ein offener Lager- & Trockenraum für ca 16 m<sup>3</sup> Brennholz, und ein eingezäunter Abstellplatz für Fahrräder.

Im Jahr 2013 wurde das Dach isoliert, formverändert (Krüppel-Walmdach) neu eingedeckt, und zu 75% in modernen Wohnraum ausgebaut.

Das Abwasser wird – wie in ländlichen Lagen üblich – durch ein biologisches Kleinkläwerk in einer 12m<sup>3</sup> großen eigenen Abwassergrube gereinigt. Dadurch beträgt der Brauchwasserpreis pro m<sup>3</sup> nur 4,06€ (anstatt 9,98€)!!! Das System wurde 2006 in Betrieb genommen.

Ebenso wurde 2006 für die Restaurantküche ein professioneller Fettabscheider im Außenbereich unterirdisch verbaut.

### **Energieverbrauch**

Im April 2023 wurde ein neues Vissmann Gas-Brennwertgerät eingebaut. Dieses heizt das Haus, und beschickt einen 300 L Brauchwasserkessel. Das Gas kommt aus einem unterirdischen 5000 L Gastank der Firma Progas (Leihtank)

Auf der Südseite des neuen Daches wurde 2011 eine 15m<sup>2</sup> große Röhrenkollektoren-Solar-Fläche installiert. Diese sorgt von Frühling bis in den späten Herbst für heißes Brauchwasser.

Im Winter heizt der Wasserführende Kaminofen im Erdgeschoss bei entsprechender Bestückung einen 800 Liter großen Pufferspeicher auf, der das ganze Haus zusätzlich zum Brennwertgerät mit Wärme versorgen kann.

Durch die 50cm dicken Außenwände, die Isolierverglasung und das gedämmte Dach, sowie der ideale Umgang mit den alternativen Energien bestehen hier sehr gute Möglichkeiten, die Energiekosten niedrig zu halten.

### **Nutzung**

Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig; momentan wird es als Wohn- & Geschäftshaus genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant/Steakhaus, das 2022 komplett renoviert wurde.

Ebenso wurde ein weiterer Notausgang eingerichtet. Die zeitlos-modernen Toilettenanlagen befinden sich im Keller, ebenso Weinkeller, Küchenlager Waschküche, Heizungskeller/Werkstatt und Personalräume, sowie ein Garten-Abstellraum/Garage.

Die 1. Etage sowie das Dachgeschoss bilden zusammen eine 180m<sup>2</sup> große Wohnung, bestehend aus sechs Zimmern (+ ein unausgebautes Zimmer im DG), einer großen Wohnküche, zwei Bädern mit Badewanne und Dusche, ein WC-Raum, zwei Abstellräume und zusätzlich einer 45m<sup>2</sup> großen Süd-

Terrasse mit el. Markise und Sichtschutz.

### **Das Restaurant**

Das Restaurant umfasst die Möglichkeit von je ca. 40 Sitzplätzen Innen und Außen. Der Gastraum ist wie oben erwähnt komplett renoviert. Die Küche ist im Laufe der Jahre modernisiert worden, im letzten Jahr ist der neueste Kombidämpfer der Fa. Rational (11.000€) angeschafft worden, ebenso eine Geschirrspülmaschine und eine Gläserspülmaschine (je ca 3.000€)

Das komplette Inventar ist - bis auf wenige Ausnahmen - im Verkaufspreis mit berücksichtigt. Sollte die Geschäftsform der GmbH interessant sein, könnte diese auch mit übernommen werden.

### **Wirtschaftlichkeit**

Ein sicherlich großer Vorteil ist der große und zuverlässige Stammgästeanteil. Trotz der momentan sehr geringen Öffnungszeiten und unserer freiwilligen Sitzplatzreduzierung von 40 auf 25 Sitzplätze erwirtschaften wir gute Umsätze.

Falls der Name, die Stammgäste, das Konzept und der sehr gute Ruf übernommen werden wollen, gäbe es - nach Absprache - die Möglichkeit der "sanften Betriebsübergabe".

Mit der neuen Ferienwohnung auf der ersten Etage sind monatlichen Einnahmen zwischen 1.000€ & 4.000€ real.

Das Objekt besticht durch den guten Pflegezustand, die gute Lage, den alten Baumbestand, Kopfsteinpflasterwege, den pflegeleichten Garten, den hauseigenen Gästeparkplatz für bis zu 25 Kraftfahrzeuge, die sehr gute Autobahnanbindung, sowie die zentrale Lage zu Olpe, Siegen, Gummersbach und dem Kölner Raum.

Ein weiterer Vorteil ist die Tatsache, dass sofort und ohne Umwege Geld verdient werden kann.

Auch gäbe es die Möglichkeit einer selbst genutzten Wohneinheit.

Erweiterungsmöglichkeiten sind absehbar (Kauf des Nachbarhauses/bzw. der 2.Huashälfte & Wegerechts).

### **Weitere Informationen:**

Das Inventar hat einen ungefähren Wert von 20.000€.

Der Gastank ist Eigentum der Fa. Progas, und darf auch nur von dieser befüllt werden.

**Verkaufspreis im ist-Zustand liegt bei VB 550.000 €**