

Baesweiler-Setterich, NRW

Parkrestaurant Werden

Angebotspreis / Konditionen

Gesamterwerb 1.380.000 €; kalkulatorische Nettopacht 5.000 € / Monat; Entwicklung auf Anfrage

Das Angebot auf einen Blick.

Betriebsbereites Wohn- und Gewerbeobjekt in Baesweiler-Setterich mit Restaurant, Festsaal samt Bühne, professioneller Gastronomieküche und Einliegerwohnung. Angeboten werden Verpachtung, Gesamterwerb und eine Entwicklungsvariante.

Gesamterwerb / Verkehrswert

1.380.000 € gemäß § 194 BauGB, Gutachtenstichtag 01.06.2023

Kalkulatorische Nettopacht

5.000 € / Monat

Nutzfläche

958,29 m²

Bruttogeschossfläche

1.310,57 m²

Umbauter Raum

4.760,53 m³

Grundstück

2.013 m² bebaubare Fläche und 635 m² Agrarfläche

Bauteile

Vier Bauteile, Baujahre 1952-2013

Festsaal

ca. 216 m²; Kapazität bis 300 Personen

Bühne

6,20 × 9,91 m

Tiefgarage

55 m²; weitere Stellplätze vorhanden

Heizung

Öl-Zentralheizung

Wohnung im Obergeschoss

Im Exposé mit 600 € / Monat Miete angegeben

Jahresumsatz

Durchschnittlich ca. 500.000 € laut Unterlagen, durch Bilanzen belegbar

GRZ / GFZ

0,4 / 1,2; laut Unterlagen noch nicht ausgeschöpft

Bodenrichtwert

200 € / m², BORIS NRW, Stichtag 01.01.2023

Sachwert / Ertragswert

1.234.000 € / 1.452.000 €

Bodenwert / Bauwert

408.950 € / 900.000 €

Was dieses Angebot auszeichnet.

- Restaurant, Veranstaltungsraum und Wohnung in einem Objekt
- Festsaal mit Bühne und eigener Bar
- Professionelle Gastronomieküche mit Entlüftungsanlage
- Garten und Sonnenterrasse gegenüber dem Burgpark
- Drei in den Unterlagen beschriebene Erwerbs- und Nutzungsmodelle

Gastronomie mit Veranstaltungsfläche

Das Parkrestaurant Werden befindet sich in Baesweiler-Setterich in der Region Aachen. Das Objekt kombiniert Gaststätte, Saalbau, Gastraum und Einliegerwohnung. Die Nutzfläche beträgt 958,29 m², die Bruttogeschossfläche 1.310,57 m².

Das Grundstück umfasst 2.013 m² bebaubare Fläche und 635 m² Agrarfläche. Die vier Bauteile stammen laut Unterlagen aus den Jahren 1952-2013; aufwendige Sanierungen werden für 2000, 2013 und 2014 genannt.

Saal, Restaurant und Küche

Der ca. 216 m² große Festsaal wurde 2014 kernsaniert und bietet laut Exposé Platz für bis zu 300 Personen. Zur Ausstattung gehören eine Bühne von 6,20 × 9,91 m und eine integrierte Bar.

Restaurant und Gesellschaftsraum werden durch eine vollausgestattete professionelle Gastronomieküche mit Entlüftungsanlage ergänzt. Die Sanitäranlagen wurden 2014 modernisiert.

Garten, Sonnenterrasse, vorhandene Stellplätze und eine 55 m² große Tiefgarage ergänzen das Angebot. Die Einliegerwohnung im Obergeschoss wird in den Unterlagen mit einer Miete von 600 € pro Monat angegeben.

Modell A: Verpachtung

Für Gastronomen und Betreiber ist die Verpachtung von Restaurant, Saalbau und Wohneinheit vorgesehen. Die Nettopacht wird mit kalkulatorisch 5.000 € pro Monat angegeben.

Das Exposé beschreibt das Objekt als sofort betriebsbereit und komplett mit Gastronomieküche, Bühne, Bar und Terrasse ausgestattet. Als betrieblicher Orientierungswert wird ein durchschnittlicher Jahresumsatz von ca. 500.000 € genannt, laut Unterlagen durch Bilanzen belegbar. Dieser Umsatz ist von Immobilienmieterträgen zu unterscheiden.

Modell B: Gesamterwerb

Der Gesamterwerb wird zu 1.380.000 € angeboten. Dieser Betrag entspricht dem in den Unterlagen ausgewiesenen Verkehrswert gemäß § 194 BauGB zum Gutachtenstichtag 01.06.2023.

Das Gutachten weist 408.950 € Bodenwert, 900.000 € Bauwert, 1.234.000 € Sachwert und 1.452.000 € Ertragswert aus. Der Bodenrichtwert wird mit 200 € je m² gemäß BORIS NRW zum 01.01.2023 angegeben.

Laut Exposé bestehen keine grundbuchlichen Lasten oder Beschränkungen, keine Einträge im Baulastenverzeichnis und kein Denkmalschutz. Altlasten oder Immissionen sind nach den Unterlagen nicht bekannt. Der Zustand wird als ohne Sanierungsstau oder Feuchteschäden und mit gut gewarteter Heizung beschrieben.

Modell C: Entwicklung

Die Entwicklungsvariante wird auf Anfrage angeboten. Die Unterlagen beschreiben noch nicht ausgeschöpfte Werte von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 sowie das Potenzial für einen Neubau mit sechs bis acht Wohnungen im rückwärtigen Bereich.

Ein Baugenehmigungsverfahren wird als einleitbar beschrieben; eine bereits erteilte Genehmigung für diesen Neubau ist damit nicht ausgewiesen. Vollständige Erschließung, gewachsener Boden und nach Angaben des Exposés keine Grundwasserprobleme ergänzen die dargestellten Rahmenbedingungen.

Lage und Außenbereiche

Die Lage gegenüber dem Burgpark mit Gewässer, die Nähe zum rund 500 m entfernten Ortskern sowie die Verkehrsanbindung in der Region Aachen prägen den Standort. Die gepflegte Klinkerfassade ist laut Exposé gedämmt.

Garten und Sonnenterrasse erweitern die nutzbaren Außenbereiche. Detaillierte Lageunterlagen, Grundrisse und die konkrete Objektadresse erhalten Interessenten auf Anfrage.

Einblicke in das Angebot.



Parkrestaurant Werden - Außenansicht in Baesweiler-Setterich | Objektunterlagen, Seite 1



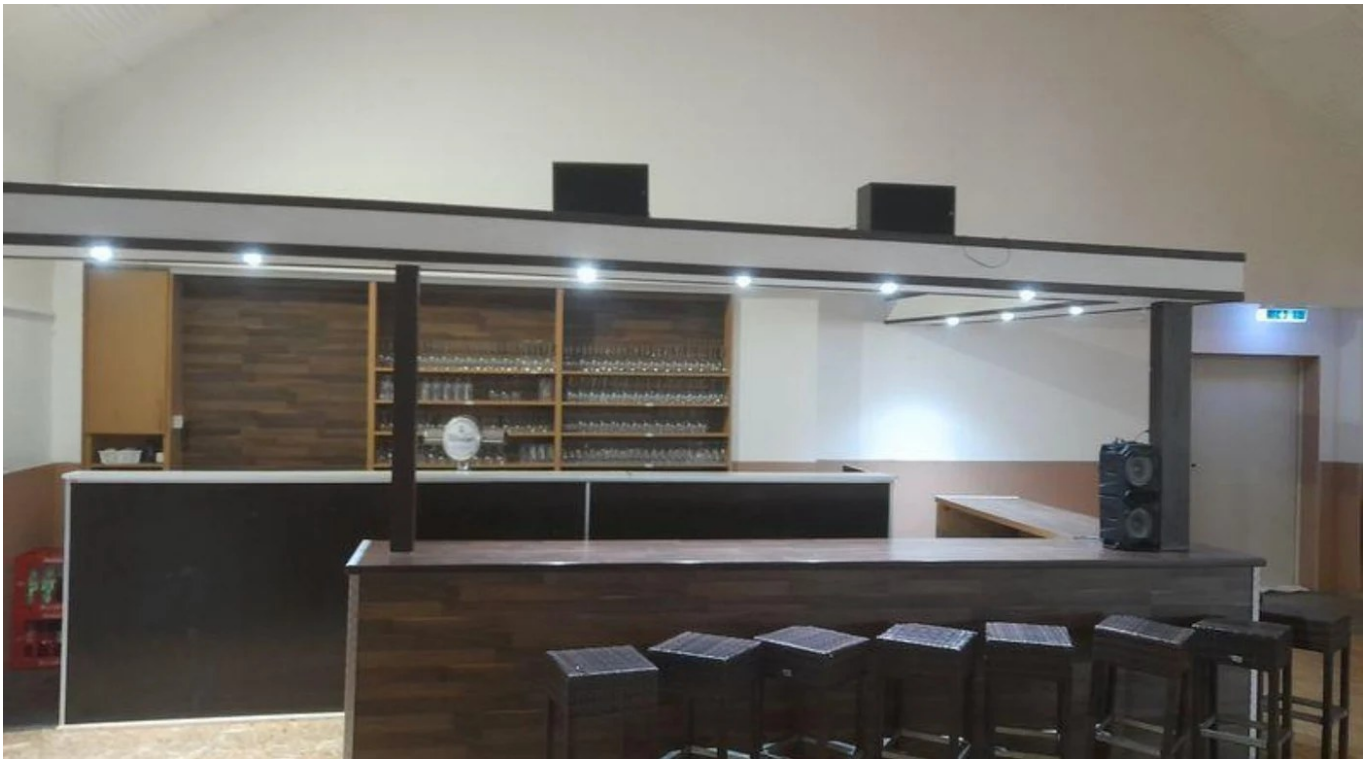
Garten und Außenbereich | Objektunterlagen, Seite 4



Festsaal mit Veranstaltungsbestuhlung | Objektunterlagen, Seite 5



Bühne im Festsaal | Objektunterlagen, Seite 5



Bar und Theke im Saal | Objektunterlagen, Seite 5



Restaurant und Gesellschaftsraum | Objektunterlagen, Seite 6



Professionelle Gastronomieküche | Objektunterlagen, Seite 6



Gedeckter Tisch im Restaurant | Objektunterlagen, Seite 3



Zugang zu den Außenbereichen | Objektunterlagen, Seite 3



Sanitärbereich aus dem Originalexposé | Objektunterlagen, Seite 6

Konditionen & Ihr nächster Schritt.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Verkehrswert und weitere Gutachtenwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.06.2023; Bodenrichtwert auf BORIS NRW zum 01.01.2023.

Die Nettopacht von 5.000 € pro Monat ist als kalkulatorisch bezeichnet. Der Umsatz ist eine Angabe zum gastronomischen Betrieb, keine Immobilienmiete.

Nachverdichtung und Neubaupotenzial sind Angaben der Objektunterlagen; ein einleitbares Genehmigungsverfahren ersetzt keine erteilte Baugenehmigung.

Genaue Objektadressen und ergänzende Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage. Alle Angaben sind den bereitgestellten Objektunterlagen entnommen; aktuelle Verfügbarkeit und Konditionen werden im persönlichen Gespräch abgestimmt.

Dieses Angebot besprechen.

111-deal@gmx.de

Objektseite und direkte Anfrage öffnen

Bitte nennen Sie die Kennung **111-002**.