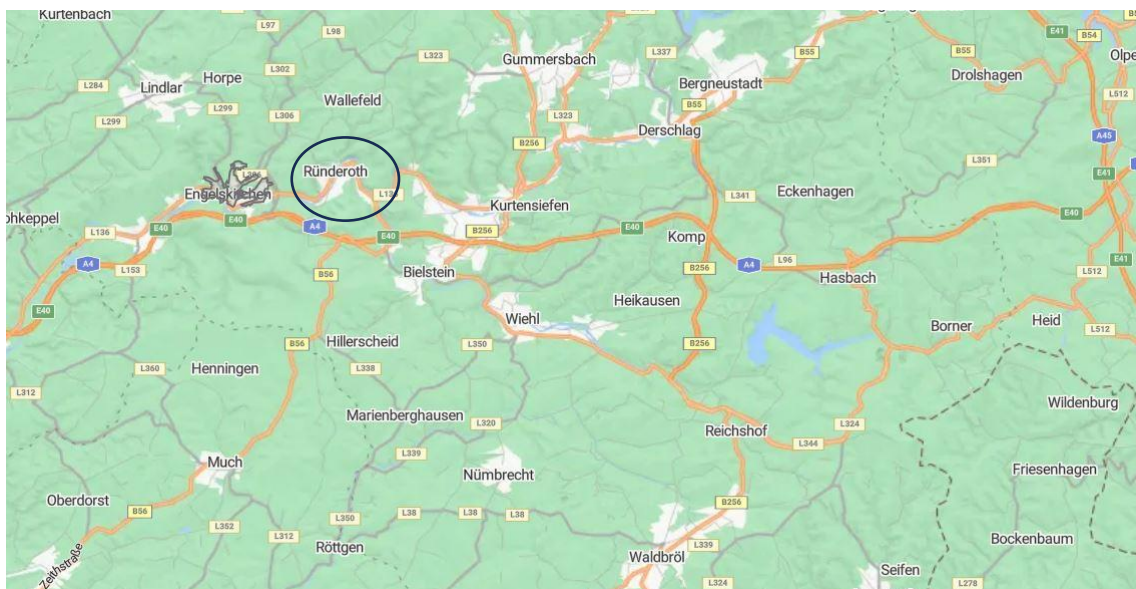
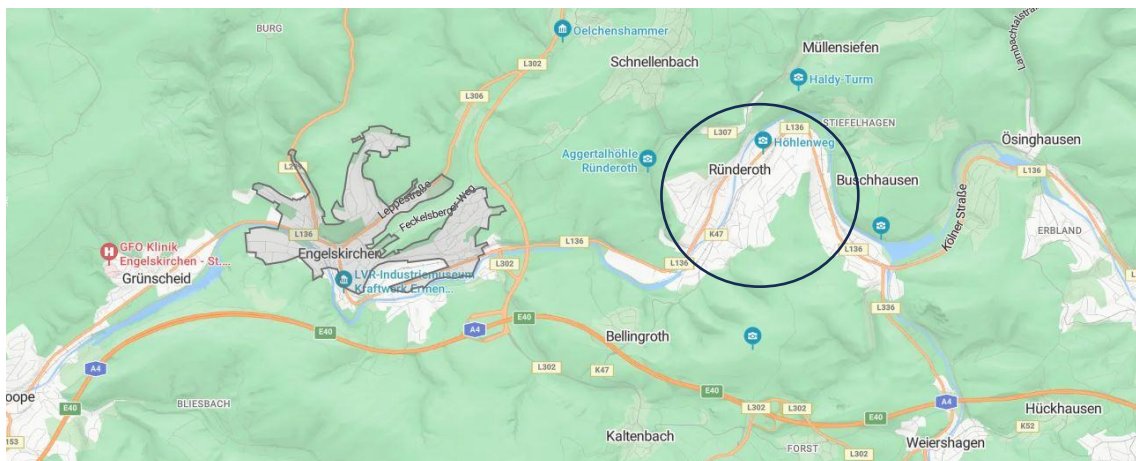


EXPOSÉ

Hotel-Restaurant im komplett kernsanierten Bahnhofsgebäude von Engelskirchen-Ründeroth

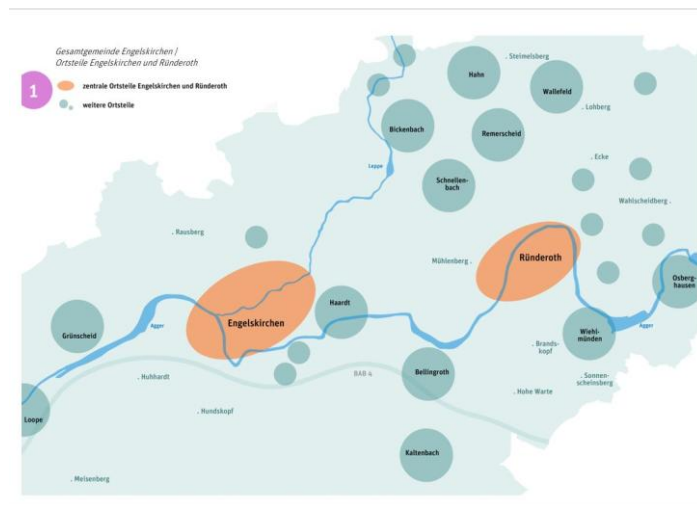
Engelskirchen, vor allem bundesweit bekannt als die Gemeinde des Christkindes, hat rd. 20.000 Einwohner und ist das Tor zum Oberbergischen, einer anerkannten touristischen Region in Nordrhein-Westfalen. Somit wird auch die Gemeinde durch das grüne Umfeld und die touristischen Destinationen Aggertalhöhle, Schloss Ehreshoven, Engel-Museum, Schmiedemuseum Ölchenshammer, Stromwerkstatt und das LVR-Industriemuseum geprägt. Wirtschaftlich wird sie durch Handel und Dienstleistungen bestimmt. Die größten Arbeitgeber sind neben der GFO Klinik die Autohändler Kaltenbach und Stein, Dörrenberg Edelstahl, Bergische Edelstahlwerke, Lukas Erzett Werkszeuge, Fawema Maschinenbau, Jäger Fachgroßhandel, Sanitätshaus Müller.



Räumlich ist Engelskirchen an den Großraum Köln und an die Kreisstadt Gummersbach angebunden.

Die Messe in Köln ist per Bahn in 53 Minuten, per PKW in 35 bis 40 Minuten zu erreichen.

Ründeroth, in dem sich das zukünftige Hotel-Restaurant befindet, ist mit rd. 3.500 Einwohner der histori-



sche (und schönste) Gemeindeteil von Engelskirchen und wird von Wohnen und Handel geprägt. Im Osten ist er auch ein wichtiger Gewerbestandort. Der Gemeindeteil liegt auch am Bergischen Panoramasteig. Verkehrstechnisch ist er an die A4 Anschlussstelle 23 Engelskirchen und Anschlussstelle 24 Bielstein sowie über die Regionalanbindung RB 25 angebunden.

Es gibt in Engelskirchen nur 3 Hotels mit einer Gesamtkapazität von 61 Zimmer. Das Fachwerkhaus Hotel-Restaurant Bergische Schweiz mit 8 einfachen Zimmern und bürgerlicher deutscher Küche liegt per PKW rd. 12 km von Ründeroth. Der einfache Gasthof Zum Stausee mit 12 Zimmern (zurzeit ohne Gastronomie) ist rd. 4 km und das reine Tagungshaus Malteser Kommende mit rd. 41 Zimmern ist rd. 11 km entfernt.

Neben der Trattoria da Enzo und dem Imbissbetrieb Jagdhütte (außerhalb des Zentrums von Ründeroth) gibt es in dem zweitgrößten Gemeindeteil, der auch eine touristische Frequenz hat, keine Verweilgastronomie mit Speisencharakter.

Das Hotel-Restaurant im früheren Bahnhof Ründeroth wurde komplett mit besonderer Wärmedämmung und Lärmschutz kernsaniert und verfügt über folgende gastgewerbliche Kapazitäten:

GASTRONOMIE

- Gastraum mit Theke (70 Sitzplätze / ca. 130 qm)
- Außenterrasse rd. 25 Plätze
- Toiletten rd. 30 qm
- Küche/Wirtschaftsraum rd. 50 qm (zuzüglich Kellerräume)
- Personalbereich 5 qm

HOTELLERIE

11 Gästezimmer (qm = Schlafrum und Bad) auf 3 Ebenen (EG, OG, DG)

- 1 Zimmer 16 qm
- 4 Zimmer je ca. 19 qm / 1 Zimmer ca. 20 qm
- 2 Zimmer je ca. 24 qm / 1 Zimmer ca. 26 qm
- 1 Zimmer 35 qm
- 1 Zimmer 38 qm + Außen rd. 4 qm

sowie 1 Appartement (eventuell auch Pächterwohnung) mit rd. 45,5 qm / DG

Nutzfläche, gesamt: 651,5 qm

Verkehrsfläche, gesamt: 142 qm

Inventarisierungsgrad:

Der Gästebereich des Restaurants ist vollständig inventarisiert (siehe Bilder). Das Außenmobiliar soll vom Pächter übernommen werden. Auch die Küche ist bis auf die Kühlgeräte mit dem notwendigem Groß- und teilweise höherwertigen Kleininventar eingerichtet bzw. ausgestattet.

Der Pächter ist für die Inventarisierung des Foyers, der Etagenoffices und der Gästezimmer sowie für das Kleininventar für die Gastronomie und das Hotel zuständig.

Die Miete/Pacht beträgt

2 Jahre 5.000 € zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer (Eröffnungsphase)

2 Jahre 6.500 € zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer (Anlaufphase)

Normaljahr ab 5. Jahr: 7.600 € zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer

Die Pacht wird über den Inflations-Index angepasst.

zuzüglich Nebenkosten.

Kaution: 15.000 € (3 Kaltmieten Eröffnungsjahr)

Als Pachtbeginn wird die Phase Januar bis April 2027 angestrebt. Die Inventarisierung des Pächters sollte sich an diesen Terminen ausrichten.

Die Pachtdauer sollte bevorzugt 10 Jahre betragen.

Die Option einer möglichen Verlängerung ist gegeben.

Ansprechpartner:

Für Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Bernd Luxenburger, Diplom-Betriebswirt

Fachberater / Sachverständiger

Geschäftsführer



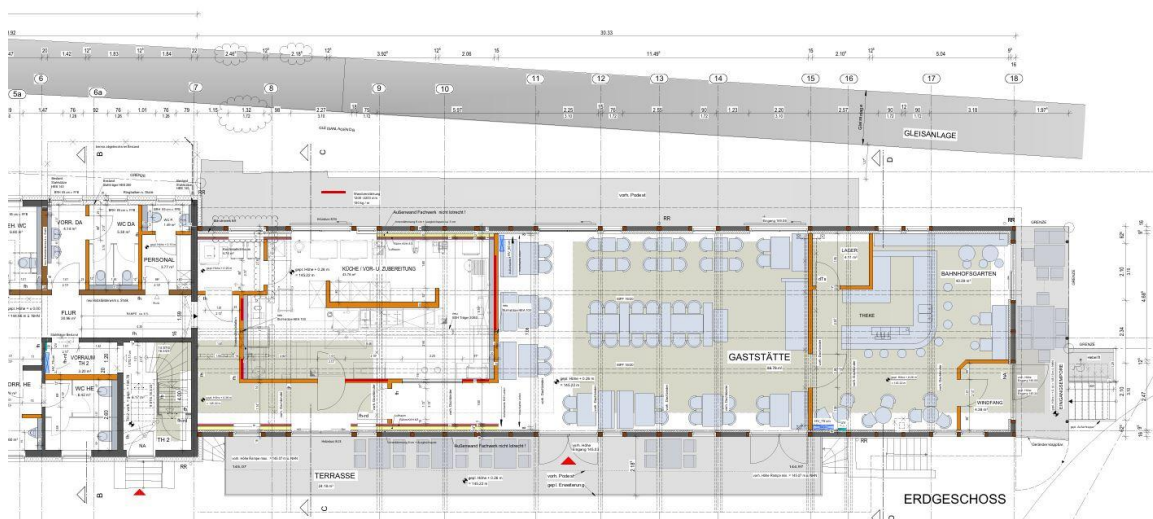
Fachberatung für Hotellerie und Gastronomie GmbH

Benrather Schlossallee 43 A, 40597 Düsseldorf

Telefon 0211 54 260 864 / **Handy** 0173 23 63 704 / **Email** bl@gbsnrw.de / **Web** www.gbsnrw.de

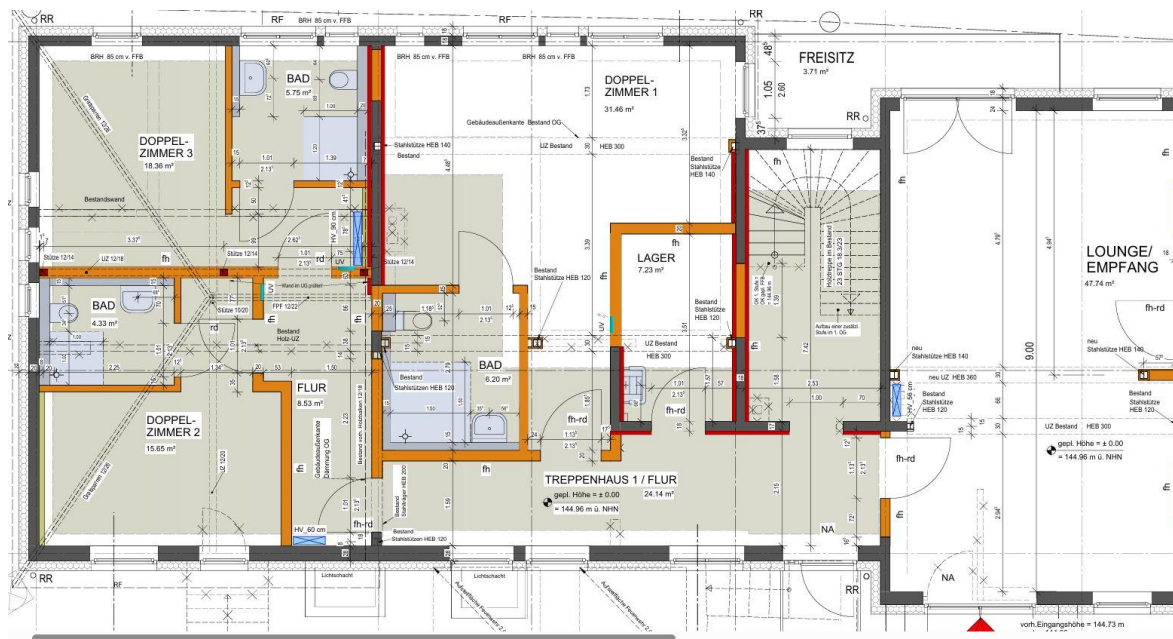


Erdgeschoss: Toiletten – Küche - GASTRÄUME

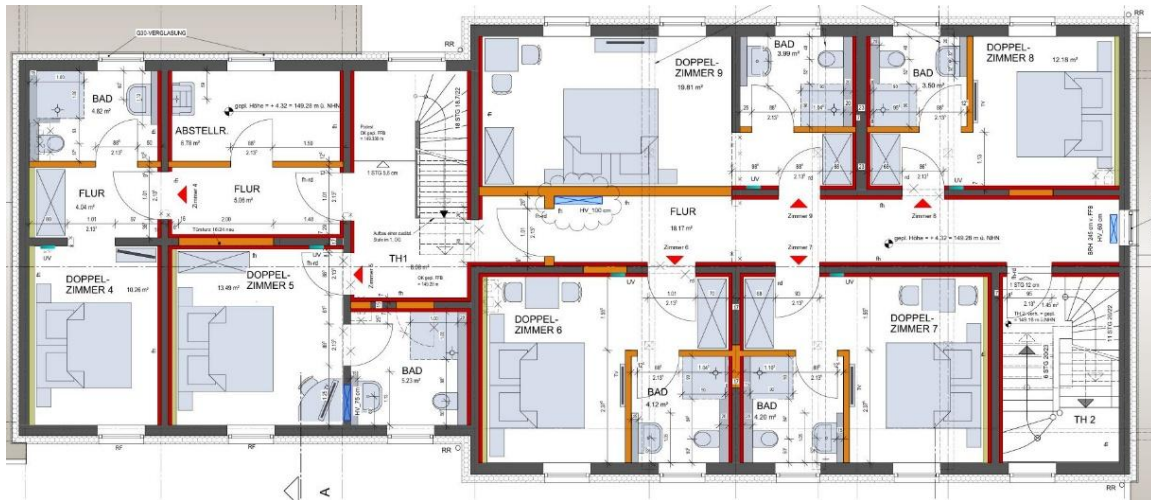




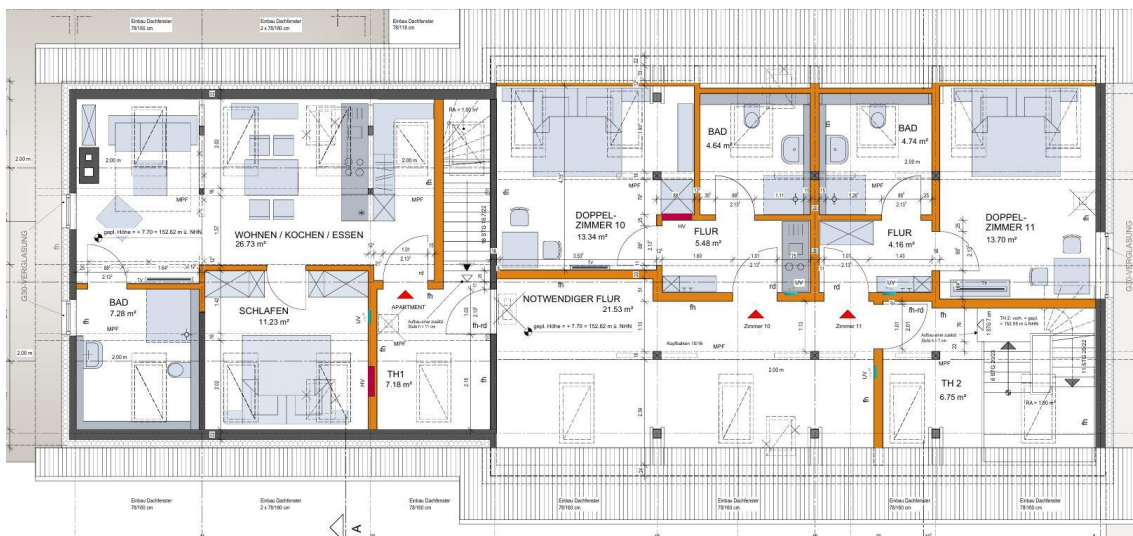
Erdgeschoss 3 Gästezimmer, Foyer / Rezeption



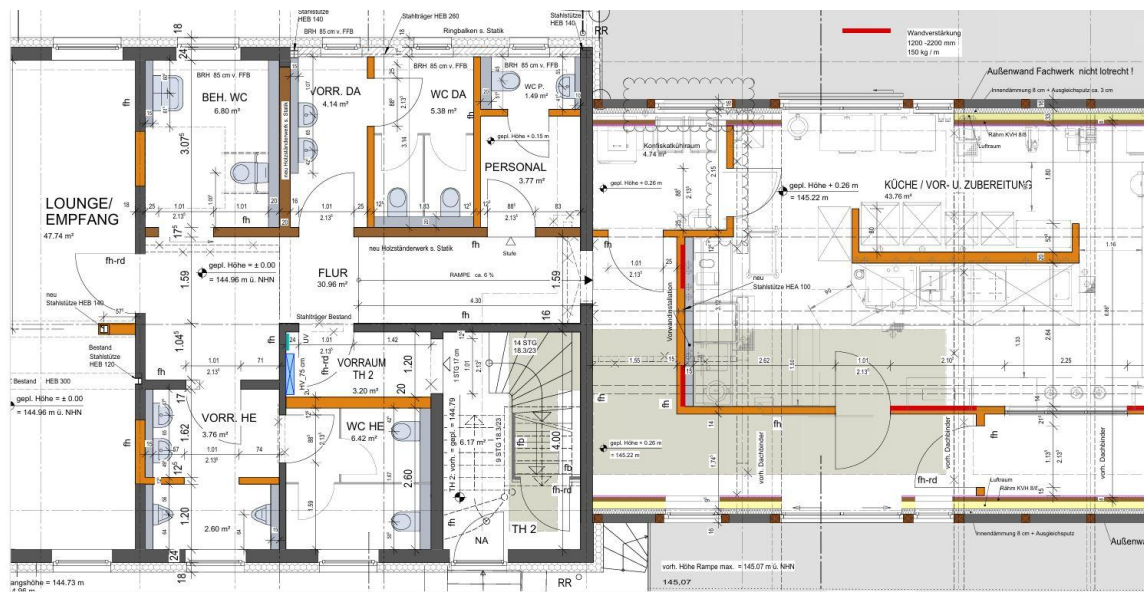
Gästezimmer: Obergeschoss



Dachgeschoss: Appartement (oder Pächterwohnung) - Gästezimmer



Küche



Erdgeschoss. Toiletten – Küche

