



**Unterm Huckelberg 1, 57392 Schmallenberg**



## Mühlen-Café (geöffnet) mit Wasserrad plus 4 Wohnungen u. 5 Gästezimmer in Schmallenberg!

OBJEKTART	Gastronomie/Hotel	OBJEKT-NR.	668
KAUFPREIS	1.395.000,00 €	GRUNDSTÜCK	ca. 1.874,00 m <sup>2</sup>
GASTRONOMIEFLÄCHE	ca. 112,00 m <sup>2</sup>		

Immo&Finanz Markus Büser  
Hundemstraße 41, 57368 Lennestadt

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Markus Büser • Hundemstraße 41 • 57368 Lennestadt  
info@immofinanz-markusbueser.de • 02974/9689714 • 0178/4486474

## STAMMDATEN

Objektart	Gastronomie/Hotel
Kategorie	Gastronomie und Wohnung
Baujahr	1850
Gastronomiefläche (ca.)	112,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	813,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.874,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Gastraumplätze	40
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Saniert
Stellplatzanzahl	8
Garage	1 für
Freiplatz	7 für
Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	132 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	2011
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	13.06.2022
Energieausweis gültig bis	12.06.2032
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl, Wasser-Elektro

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die historische Mühle ist offensichtlich im 19. Jahrhundert erbaut. Das Ursprungsbaujahr 1850 ist geschätzt. 2010 und 2011 wurde der komplette Mühlen- und Wohnbereich saniert. Die alte Mühlen-Technik wurde restauriert und erhalten. Sie schmückt sowohl den Café- als auch den

Wohnbereich. Das Wasserrad wurde in 2014 komplett neu hergestellt!

Neben der herrlichen Alleinlage direkt am Radwanderweg, können Sie eine herrliche Aussicht auf die Stadt Schmallenberg genießen. Mit der „Lenne“ und dem Zulauf für das Wasserrad besitzt der Außenbereich mit 56 Sitzplätzen auf der Gartenterrasse eine außergewöhnliche Idylle. Nur Wanderer und Fahrradfahrer kreuzen die Garten-Terrasse. Für Autofahrer ist vor der Mühle Schluss; Parkmöglichkeiten sind dort vorhanden.

Das "Café Zeit am Wasserrad" wird aktuell vom Eigentümer betrieben und ist wie folgt geöffnet:  
Donnerstags bis Sonntags und Feiertags: 13.00 bis 18.00 Uhr  
Hier können Sie die Homepage besuchen: [www.schmallenberger-muehle.de](http://www.schmallenberger-muehle.de)

Verwirklichen Sie hier Ihren Traum mit Ihrem eigenen Café der besonderen Art und starten Sie mit sicheren Kalt-Mieteinnahmen in Höhe von 2.000 bis ca. 2.600 € monatlich! Zudem können Sie hier selber wohnen und auch eigenes Personal unterbringen. Ca. 750 € monatlich winken nach Eigen-Verbrauch zusätzlich aus dem Wasserkraft-Stromverkauf.

## LAGEBESCHREIBUNG

Schmallenberg liegt mit seinen knapp 25.000 Einwohnern mitten im Hochsauerland und besteht aus mehreren Dörfern. Das Schmallenberger Hochsauerland ist beliebt bei innerdeutschen Feriengästen, aber auch insbesondere bei unseren benachbarten niederländischen und belgischen Feriengästen.

Der Ort selber bietet alles was Sie zum täglichen Leben benötigen. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind vor Ort. Die bekannten Winter- und Sommersportorte Winterberg und Willingen (Upland) sind nur ca. 20 und 40 km mit dem Auto entfernt zu erreichen.

## AUSSTATTUNG

Ausstattungsmerkmale:  
1850 ca. Ursprungsbaujahr (geschätzt)  
2010 Komplett-Sanierung  
2011 neue Öl-Brennwert-Zentralheizung  
2014 neues Mühlen-Wasserrad

Mühlen-Café; ca. 112 qm:

---

- 2 Gasträume mit 40 Sitzplätzen
- große Küche
- Herren- und Damen-WC
- alte Mühlen-Technik säumt das Café
- unausgebaute Mühlenfläche im 1. OG mit weiterer Mühlen-Technik
- Garten-Terrasse mit 56 Sitzplätzen neben dem Wasserrad mit Wehr und Fischtreppe
- herrliche Aussicht auf Schmallenberg
- Randwanderweg führt direkt an Garten-Terrasse vorbei

#### Wohnungen:

- Nr. 1: 2. OG und DG; ca. 158,50 qm Wohnfläche (selbst bewohnt)  
Nr. 2: EG; ca. 86,50 qm Wohnfläche (vermietet)  
Nr. 3: 1. OG und 2. OG; ca. 114,50 qm Wohnfläche (vermietet)  
Nr. 4: 1. OG; ca. 47,50 qm Wohnfläche (vermietet)

#### Gäste- bzw. Personal-Zimmer (z. T. vermietet):

1. OG: 3 Gäste- bzw. Personal-Zimmer mit 2 Bädern; ca. 70 qm Wohnfläche  
2. OG: 2 Gäste- bzw. Personal-Zimmer mit 2 Bädern (1 unausgebaut); ca. 38,50 qm Wohnfläche

Nutzfläche: ca. 185,50 qm  
Gesamtfläche: ca. 813 qm

Sonstiges: hausinterne Brandmelde-Anlage

Wohnen Sie selbst in Wohnung Nr. 1 und erzielen aus den Wohnungen Nr. 2, 3 und 4 Miete. Die weiteren Zimmer im 1. OG und 2. OG vermieten Sie entweder an Ferien-Gäste oder nutzen diese für Ihr Personal.

Sichere Kalt-Mieteinnahmen in Höhe von 2.000 bis ca. 2.600 € monatlich unterstützen Ihr Vorhaben, ebenso wie die ca. 750 € monatlich nach Eigen-Verbrauch aus Wasser-Kraft-Stromverkauf.

## SONSTIGES

Unter der Rubrik "Dokumente" finden Sie die Grundrisse in groß und besserer Auflösung! Dafür müssen Sie das PDF-Dokument zum Öffnen einfach nur anklicken.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Benötigen Sie eine Beratung bezüglich Ihrer Finanzierung? Dann können Sie hier alles aus einer Hand bekommen! Ich freue mich über Ihre Nachricht. Oder rufen Sie mich einfach an. 0049

(0)178-4486474.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Eine Haftung für deren Richtigkeit im Hinblick auf Größe, Güte und Beschaffenheit wird nicht übernommen.



Luft-Aufnahme



Eingangsbereich



Eingang Café



Garten-Terrasse



herrlicher Ausblick



idyllischer Garten am Wehr



Wehr mit Fischtreppe



Wasserrad-Technik



Wasserrad-Technik



Terrassen-Ansicht



Rad-Wander-Weg angrenzend



Durchfahrt



Durchfahrt



Zufahrtsbereich



Blick auf Schmallenberg



Blick auf Schmallenberg



Blick auf das Wasserrad



Rad-Wander-Weg-Ansicht



Gast-Balkon am Wasserrad



Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss