

## Restaurant Herrgottswinkel samt Stammkundschaft zu verpachten

### Preise & Kosten

Mietercourtage	2000
Nettokaltmiete	1.000 €
Kaltmiete	1.000 €
Warmmiete	1.400 €
Nebenkosten	400 €
Kautions	2.000 €
Kautions Freitext	2 Monatsmieten
Betriebskosten netto	400 €
Gesamtbelastung (brutto)	1.400 €
Summe Miete (netto)	1.000 €



### Objektbeschreibung

Das Restaurant Herrgottswinkel im Herzen von Heusweiler sucht einen neuen Pächter.

Sie pachten ein Objekt mit Geschichte aus dem Jahre 1756. Zwischen 1993 und 1994 wurde das Anwesen grundlegend saniert und um einen Turmanbau erweitert. Neben dem Dach wurden auch die Fenster und die Heizung vollständig erneuert. Ihr neues, brauereifreies Restaurant empfängt Sie im Erdgeschoss.

Geben Sie dem Herrgottswinkel ein neues Flair und gestalten Sie Ihre Zukunft. Mit übernommen wird eine feste, treue Stammkundschaft, welche das bestehende Konzept sehr schätzt. Eine Erweiterung des bestehenden Konzeptes wäre die Ideale Lösung für das Restaurant.

Mit dazu gehören Kühlräume, eine komplett eingerichtete Küche, sowie ein historischer Gewölbekeller, den Sie bei Bedarf individuell nutzen und ausbauen können.

Die Küche samt Inventar werden mit Abstandszahlung mit übernommen.

Anmieten, einziehen, loslegen - denn selbst die Kochtöpfe und das Geschirr sind bereits vorhanden.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	178,49 m <sup>2</sup>
Gastrofläche	155 m <sup>2</sup>
Baujahr	1856
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert



Darüber hinaus haben Sie die Möglichkeit im eigenen Garten hinter dem Objekt Ihre Kräuter frisch anzubauen. Gerne können Sie auch vor dem Restaurant auf einer überdachten Holzterrasse Ihre Gäste empfangen. (Jahrespacht Terrasse beträgt separat 368,13€). Der in unmittelbare Nähe liegende Außenbereich kann zudem durch eine kostengünstige Sondergenehmigung, welche bei der Gemeinde eingeholt werden muss, bestuhlt werden. Das Restaurant hat seinen Eingang unmittelbar gegenüber dem Eingang der evangelischen Kirche, sodass Sie mit Sicherheit auch an Sonntagen sowie nach den Messen einige Besucher nach Ihrem Messegang bei sich begrüßen dürfen.

## Ausstattung

Boden	Fliesen
Unterkellert	Ja



## Lage

Zentrale Lage in Heusweiler - direkt gegenüber der evangelischen Kirche. Heusweiler ist eine saarländische Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken und Hauptort des oberen Köllertals, etwa zehn Kilometer nordwestlich von Saarbrücken. Das Gebiet der Gemeinde Heusweiler grenzt im Süden an die zum Regionalverband Saarbrücken gehörende Stadt Püttlingen, die Gemeinde Riegelsberg und die Landeshauptstadt Saarbrücken, sowie im Osten an die Gemeinde Quierschied. Im Westen grenzt Heusweiler an die zum Landkreis Saarlouis gehörende Gemeinde Saarwellingen und im Norden an die Stadt Lebach im Landkreis Saarlouis, sowie an die Gemeinden Eppelborn und Illingen im Landkreis Neunkirchen. Die Gemeinde Heusweiler ist mit einer Fläche von rund 40 km<sup>2</sup> nach den Städten Saarbrücken und Völklingen die drittgrößte Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken..

## Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2033-11-09
Energieverbrauchskennwert	129kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1856
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	GAS
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	6.610



## Ausstattung

- + freigelegte Sandsteingemäuer
- + antike, hochwertig aufgearbeitete Holzelemente
- + Theke mit Zapfanlage
- + Kühlräume
- + komplett eingerichtete Gastroküche (Kochtöpfe, Pfannen, Geschirr)
- + überdachte, bestuhlte Außenterrasse.



## Sonstiges

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen. Die Widerrufsfrist beginnt mit Vertragsschluss des Maklervertrages und Erhalt der Widerrufsbelehrung. Dieser Hinweis dient ausschließlich als Vorabinformation!

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage zu und teilen Ihren Namen und Ihre Rückrufnummer mit. Wir setzen uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung zur Terminvereinbarung.

Vielen Dank.

Angaben des Eigentümers / Auftraggebers

Das veröffentlichte Exposé wurde nach Angaben des Eigentümers veröffentlicht.





Damen WC

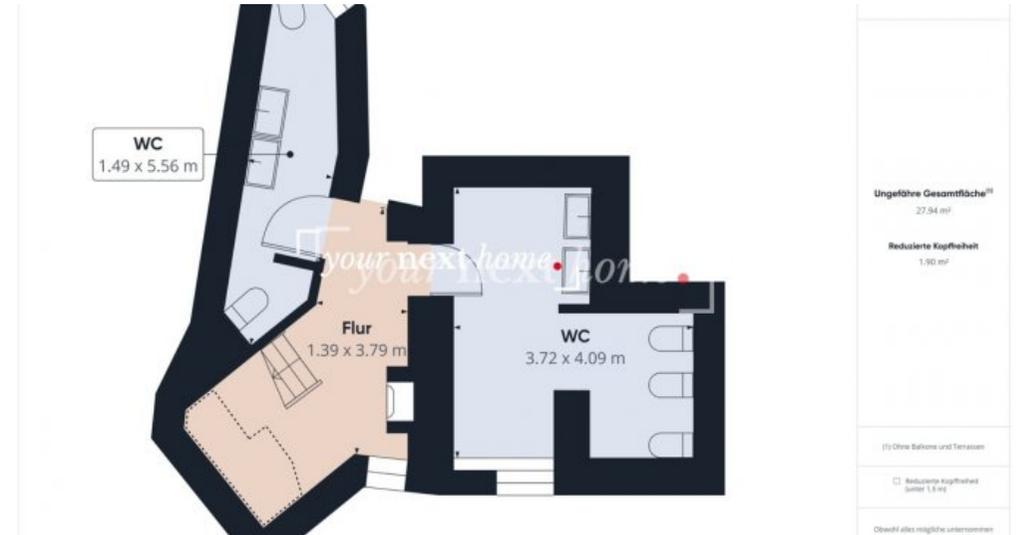


Herren WC





Außenterrasse



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

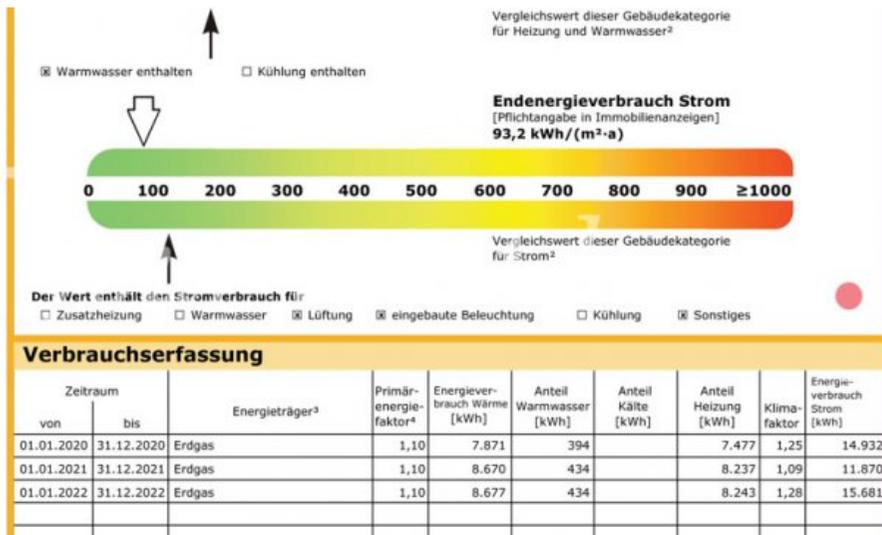
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	152,00 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Energieausweis\_2023\_bis\_2033-001[1]

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen - siehe Seite 5).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).



Energieausweis\_2023\_bis\_2033-003[1]

Keine Sanierung erforderlich. Gebäude entspricht dem Vergleichswert dieser Gebäudekategorie. (Für Heizung und Warmwasser)	
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage	
<b>Hinweis:</b> Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.	
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:	

Energieausweis\_2023\_bis\_2033-004[1]

**Energiebedarf - Seite 2**

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

**Primärenergiebedarf - Seite 2**

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts "Anforderungswert GEG modernisierter Altbau" (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

**Endenergieverbrauch - Seite 2**

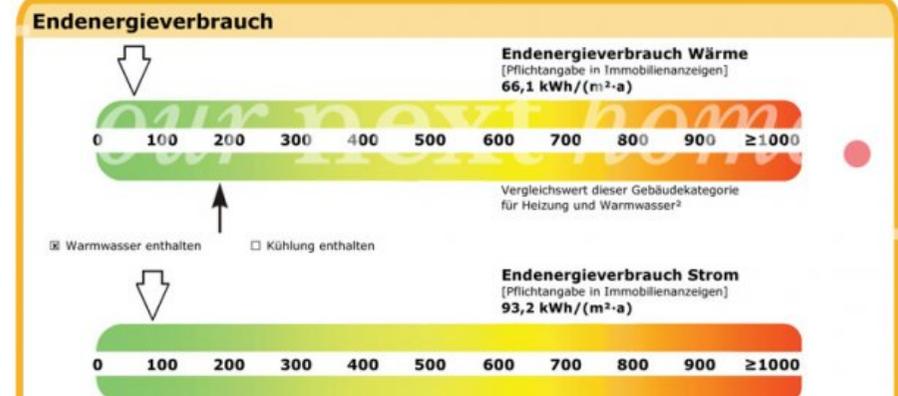
Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeneinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen. Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

**Primärenergieverbrauch - Seite 3**

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

**Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3**

Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geliferterte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine



Energieausweis\_2023\_bis\_2033-005[1]

Energieausweis\_2023\_bis\_2033-006[1]

## Adresse

Kirchstraße 13  
66265 Heusweiler

## Anbieter

your next home  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn

Zentrale  
E-Mail

06881/5959111  
[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)