

MAKLER**Nr. 1**Immobilien & Zertifikate
Kommunikation & Service

Objekt-Nr.	2481
Lage	Winterberg Hochsauerlandkreis
Objektart	Gastronomie
Grundstücksfläche	ca. 25.935 m ²
Gesamtgewerbefläche	ca. 284 m ²
Baujahr	1988 laufend erweitert

Kaufpreis 1.650.000,-- EUR

Käufercourtage 3,57 % inkl. ges. MwSt.

Willkommen im Land der tausend Berge! Die Köhlerhütte mit Skigebiet „Sahnehang“ in Winterberg

Weitere Infos auf
S-Immobilien.deIhr Ansprechpartner:
Immobilienmakler
Christian Hoeft
02961/793-234

christian.hoeft@sparkasse-mis.de

Sparkasse
Mitten im Sauerland



Objektbeschreibung:

Die urige Köhlerhütte am Fuße des, bei Touristen sehr gefragten Ausflugszieles, dem Kahlen Asten, in Winterberg bietet Gästen und Besuchern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Innen- und Außenbereich ist das besondere Flair der Hütte sehr beliebt und lädt an einem schönen Ski- oder Wandertag zum Verweilen ein. In gemütlicher Atmosphäre bietet die Location im Innenbereich Platz für bis zu 200 Personen und mit der Terrasse im Außenbereich sogar bis zu 500 Personen. Eine großzügige Thekenanlage mit separater Verkaufstheke für den Selbstbedienungsbereich sorgen für einen reibungslosen Ablauf bei der Speisen- und Getränkeausgabe. Die Hütte kann ganzjährig als Café und/oder Restaurant genutzt werden, denkbar wäre hier ein Restaurant der gehobenen Küche, einer Pizzeria, oder eine Wanderhütte mit gut bürgerlicher Küche nach original Sauerländer Küche und Omas Kuchenrezepten.

Die Innenausstattung der Ski/Wanderhütte stammt teilweise aus einem alten Bauernhaus aus dem Jahr 1792 sowie einer alten Schmiede mit eingebautem Blasebalg. Zusammen mit den zwei Kaminen sorgt diese für eine wohlig warme und gemütliche Atmosphäre für alle Besucher. Die Inneneinrichtung gleicht eher einem Museum als einer normalen Gastronomie. Selbst beim Gewölbeabgang zu den Toilettenanlagen wurde der urige Einrichtungsstil mit Hilfe von Einrichtungselementen aufgegriffen, wie zum Beispiel ein aus handgeschmiedetem, hochglanzpoliertem Handlauf aus Messing, goldglänzende Antikwasserhähne, rostige Schwengelpumpen als Wasserspeicher, antikfarbige Fliesen und Sandsteintröge als Waschbecken, die extra angefertigten Granitspitzen als Schamwände auf den Herrentoiletten runden den gehobenen Einrichtungsstil ab.

Über eine Absauganlage werden die Waschräume sowie die Toilettenkabinen separat abgesaugt.

Direkt neben der Hütte befindet sich in einem eigenen Gebäude der derzeitige Skiverleih, der die Besucher des Skigebietes mit einer großen Anzahl von Leihski und Winterbekleidung, wie Handschuhe und Mützen, versorgt. Der Skiverleih kann mit wenigen Handgriffen zu einer Außengastronomie umgebaut werden, um diesen für kleinere Außenevents zu nutzen. Darüber hinaus kann die Hütte privat für Veranstaltungen gebucht werden.

Sie wollen neben dem erfolgsversprechenden Winterbetrieb eine Firmen-, Vereins-, oder Familienfeier anbieten? Dann ist die Köhlerhütte die TOP Location für jeden Anlass. Dafür sorgt die technische Ausstattung in Form von einer Sound- und Lichtanlage. Sogar der große Parkplatz kann als Eventfläche genutzt werden. Hier können problemlos Großveranstaltungen mit bis zu 10.000 Teilnehmern durchgeführt werden.

Die Ski/Wanderhütte und der Außenbereich waren in der Vergangenheit schon oft Veranstaltungsort für Großveranstaltungen. Beispielsweise fanden hier die Stihl Timbersports Meisterschaft, Rocknacht am Sahnehang, die Winterberger Wiesn, Apré-Ski Abende und auch Veranstaltungen von ARD und SWR mit bis zu 8.500 Besuchern erfolgreich statt.

In den letzten Jahren hat sich Winterberg vom reinen Wintersportort zum ganzjährigen Tourismusziel gewandelt. Die Region ist im Sommer ein beliebtes Ziel von Wanderern. Diesen wird mit insgesamt 460 Kilometern ausgewiesener Wanderwege ein abwechslungsreiches Angebot gemacht. Unter den Wanderwegen befinden sich auch diverse prämierte Routen. Auch Nordic Walking und Nordic Blading sind auf ausgewiesenen Strecken möglich.

Ein zweites großes Standbein im Sommer-Tourismus ist das Fahrradfahren, insbesondere das Mountainbiking. Die umliegenden Wälder bieten dank ihrer Topografie ideale



Voraussetzungen für Mountainbiker. Insgesamt erwarten Biker über 700 Kilometer an ausgewiesenen Mountainbike-Strecken.

Beschreibung der Ausstattung:

Baubeschreibung der Location:

Es besteht kein Renovierungsstau, da das Gebäude seit Ende der 80er Jahre fortlaufend um- und angebaut wurde. Mit viel Liebe zum Detail wurde die Gestaltung der Inneneinrichtung, angelehnt an die Skihütten in Österreich, mit viel Handarbeit und interessanten Einbauegegenständen umgesetzt. Zuletzt wurde im Jahr 2010 der Skiverleih von Innen nach Außen verlegt.

Dafür wurde extra eine neue Hütte (Skiverleih) direkt neben der Köhlerhütte errichtet.

Ausstattung der Gastronomie "Köhlerhütte":

- Gastraum im Erdgeschoss mit Küche und barrierefreiem WC
- die Hütte ist teilunterkellert mit großzügiger Toilettenanlage, Büro und Lagerflächen
- große Fahrzeug- und Abstellhalle für Kleingeräte, Radlader und Trecker, mit kleiner Werkstatt, wo Reparaturen selbst durchgeführt werden können
- die Abstellhalle eignet sich besonders gut zur Durchführung von Indoor-Veranstaltungen wie z.B. Rock-Nach, Apré-Ski oder Sommernachts-Party's
- gleichzeitig wird die Halle als Skiverleih für größere (Schul)-Gruppen genutzt
- das gesamte Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet
- Unterkellerung in Betonbauweise, wasserdicht als sog. "weiße Wanne"
- Dachdämmung 15cm stark, Deckung mit hochwertiger Stehfalzblechen
- Dach als Holzkonstruktion, Holzleimbinder, Koppelfetten
- Terrakottafliesen in den Gasträumen
- ansprechende Innengestaltung mit alten Eichenbalken
- Scheunendächer über der Theke und den Sitzplätzen, zwei große Kamine
- Gasheizung in der Köhlerhütte
- Außenfassade mit weißem Edelputz
- Giebel mit Brettern verkleidet
- elektrische Jalousien

Vor der Hütte befindet sich ein großer Parkplatz für ca. 350 PKW und ca. 30 Busse. Dieser wird mit großen Flutlichtmasten bei Bedarf hell beleuchtet.

Verkaufsgegenstand:

Ganzjahresgastronomie "Köhlerhütte mit Ski- und Rodellift" und Eventfläche im Skigebiet Sahnehang

Adresse:

Am Sahnehang 1, 59955 Winterberg

Grundstücke:

Grundstücksflächen inkl. aufstehender Gebäude

Gemarkung Winterberg

Flur 35

Flurstücke 7/1, 7/2, 12/2, 8

Gesamtgröße 25.935 m²



Gebäude:

"Köhlerhütte"

insg. ca. 519 m² Nutzfläche

Gasträume mit ca. 200 Sitzplätzen, Küche

Kühlhaus, Toiletten-Anlagen, Büro, Lagerräume

Außenbereich mit ca. 300 Sitzplätzen

Abstellhalle (Pistenwalze und Lager)

ca. 218 m² Nutzfläche

Lifтанlagen:

Skilift mit Mittel- und Bergstation

Länge ca. 700 m

Förderband "Zauberteppich"

Länge ca. 150 m

Rodellift

Länge ca. 250 m

Zugangskontrolle über Skidatasystem mit
separatem Kassenhaus

sämtliche Lifтанlagen TÜV-geprüft, mängelfrei und betriebsbereit

Beschneigung:

Pumpenhaus mit Schaltschrank

80 m³ unterirdischer Wassertank

Kühlturm

8 x Schneekanone DemacLenko

2 x Schneilanze Demac Lenko

17 Zapfstationen mit Strom und Wasser

alle Geräte mängelfrei und betriebsbereit

Parkplätze:

ca. 350 Pkw-Stellplätze

ca. 30 Bus-Stellplätze

Flutlichtanlage:

Flutlichtanlage Parkplatz

Flutlichtanlage Ski- und Rodelhang

Fuhrpark:

3 x Pistenbully der Marke Kässbohrer

1 x Radlader inkl. Anbauteile

1 x Traktor inkl. Schneeschleuder und Schneepflug
mit 2 Achs-Anhängern

1 x VW Bus

2 x Motorschlitten

(1 x mit Bergrettungsausrüstung)

Betriebsausstattung:

Der Betrieb wird darüber hinaus mit allen
weiteren Möbeln und Geräten, Werkzeugen sowie
dem gesamten Inventar für den Skiverleih verkauft.

Verträge:

Alle aktuell bestehenden Verträge, z.B. Pacht-,

Exposé 2481



Arbeits- oder Dienstleistungsverträge werden vom Erwerber übernommen und entsprechend der Vertragsbedingungen fortgeführt.

Beschreibung der Lage:

Willkommen im Land der tausend Berge!

Der Sahnehang mit der Event-Location Köhlerhütte in Winterberg ist das höchstgelegene und eines der beliebtesten Wandergebiete in Deutschland.

Nicht nur in den Sommermonaten führen unzählige Wanderwege in unmittelbarer Nähe an der Köhlerhütte vorbei. Deutschlands vielseitigster und größter Bikepark, sowie der höchste Punkt Nordrhein-Westfalens - der Kahle Asten - befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Location.

Durch seine Topografie ist der Standort auch im Winter ideal für Familien, Schulen, Gruppen oder Vereine - egal ob Anfänger, Fortgeschrittener oder Wiedereinsteiger. Aufgrund der Höhe und der Nordlage gilt die Piste, auch dank seiner modernen und leistungsstarken Beschneiungsanlage als einer der schneesichersten Skihänge in der Wintersport Arena Sauerland.

Der Sahnehang liegt direkt an der Astenstraße (L640) und ist sowohl per PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem zu erreichen:

Dank der guten Anbindung über die Autobahnen A46, A45 und A44 ist die Anfahrt aus dem Ruhrgebiet, dem Rheinland oder dem Siegerland unkompliziert. Die gut ausgebauten Straßen sorgen zu jeder Jahreszeit für eine sichere Anfahrt.

Mit seiner optimalen Verkehrsanbindung, kostenlosen Parkplätzen und direkter Busanbindung bietet die Köhlerhütte am Sahnehang eine ausgezeichnete Infrastruktur für Tagesgäste und Urlauber. Die Kombination aus landschaftlicher Idylle und unzähligen Rad- und Wanderwegen, beispielsweise der Rothaarsteig direkt vor der Köhlerhütte, machen den Standort zu einem der attraktivsten Ausflugsziele im Sauerland.

Winterberg ist weithin bekannt für sein Wintersportangebot. Mehr als 80 Ski- und Rodelpisten, davon mehr als 50 mit Beschneiung, locken in den Wintermonaten zahlreichen Touristen von Nah und Fern. Rund 60 moderne Lifтанlagen bringen die Sportler an den Start. Auf 30 Hängen kann dank Flutlicht auch nach Einbruch der Dunkelheit Wintersport stattfinden. Für Abwechslung sorgen der Funpark sowie 3 Cross-Strecken.

Wer seine Ausdauer trainieren möchte, findet mit dem rund 180 Kilometer langen Loipennetz das passende Angebot. Wer sich lieber zu Fuß aufmachen will, kann auf sieben geräumten Wanderwegen insgesamt 30 Kilometer zurücklegen.

Die bekannte VELTINS EisArena ist der Olympia-Stützpunkt für Bob, Rodel und Skeleton. Auch Besucher können eine Fahrt im Taxi-Bob wagen. Dank dieser optimalen Wintersportbedingungen war und ist Winterberg der Ausrichter zahlreicher Wettbewerbe wie z.B. Europa- und Weltmeisterschaften in Skeleton, Rodel und Bob oder auch dem FIS Snowboard-Weltcup.

Kellergeschoss



Erdgeschoss





2652020a1 Köhlerhütte_außen.JPG



2652020b Außenbereich Köhlerhütte.jpg



2652020c Terrasse Köhlerhütte.jpg



2652020d Köhlerhütte mit Terrasse.jpg



2652020e Köhlerhütte Garagen.jpg



2652020f Köhlerhütte Garagen.jpg



2652020g Köhlerhütte Außenanlagen.jpg



2652020g Köhlerhütte.jpg



2652020h Parkplatz.jpg



2652020h Rückansicht Köhlerhütte.jpg



2652020i1 Köhlerhütte_innen.JPG



2652020i2 Köhlerhütte_innen.JPG



2652020i3 Köhlerhütte_innen.JPG



2652020i4 Köhlerhütte_innen.JPG



2652020i5 Köhlerhütte_innen_Foto_Andreas_Weller.JPG



2652020i6 Köhlerhütte.jpg



2652020k Köhlerhütte.jpg



2652020l Köhlerhütte.jpg



2652020m Köhlerhütte.jpg



2652020n Köhlerhütte.jpg



2652020o Köhlerhütte.jpg



2652020p Köhlerhütte.jpg



2652020p1 Köhlerhütte.jpg



2652020p2 Köhlerhütte.jpg



2652020p3 Köhlerhütte.jpg



©Andreas Weller

2652020q Sanitäranlagen.jpg



2652020r Köhlerhütte.jpg



2652020s Event Oktoberfest.jpg



2652020s1 Großveranstaltung.jpg



2652020s2 Großveranstaltung.jpg



©Andreas Weller

2652020s3 Event Timber Sports.JPG



©Andreas Weller

2652020s4 Event Timber Sports.JPG



2652020s5 Oldtimertreffen.jpg



2652020s6 Oldtimertreffen.jpg



2652020s7 Oldtimertreffen.jpg



2652020s8 Oldtimertreffen.jpg



2652020s9 Oldtimertreffen.jpg



2652020SV b Ausstattung Skiverleih.jpg



2652020SVa Ausstattung Skiverleih.jpg



2652020SVc Ausstattung Skiverleih.jpg



2652020SVd Ausstattung Skiverleih.jpg



2652020SVe Ausstattung Skiverleih.jpg



2652020SVf Ausstattung Skiverleih.jpg



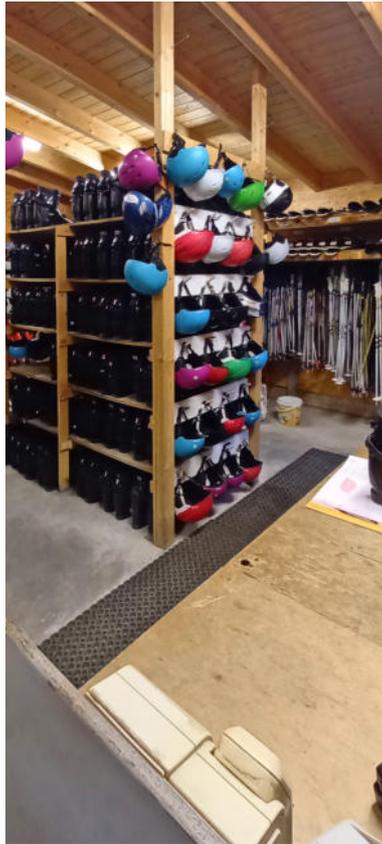
2652020SVg Ausstattung Skiverleih.jpg



2652020SVh Ausstattung Skiverleih.jpg



2652020SVi Ausstattung Skiverleih.jpg



2652020SVj Ausstattung Skiverleih.jpg



2652020TAa Pistenbully.jpg



2652020TAb Pistenbully-raupe.jpg



2652020TAc Pistenbully.jpg



2652020TAd Pistonbully.jpg



2652020TAe Pistonbully.jpg



2652020TAf Pistenbully.jpg



2652020TAg Pistenbully.jpg



2652020TAh Pistonbully.jpg



2652020TAi Pistonbully.jpg



2652020TAj Traktor mit Schneeschleuder und Scheepflug.jpg



2652020TAk Traktor mit Schneeschleuder und Schneepflug.jpg



2652020TAI Schneekanone.jpg



2652020TAm Schneekanonen.jpg



2652020TAn Radlader.jpg



2652020TAo Radlader.jpg



2652020TApMotorschlitten.jpg



2652020z1 Sahnehang.JPG



2652020z2 Sahnehang.jpg



2652020z3 Sahnehang.jpg



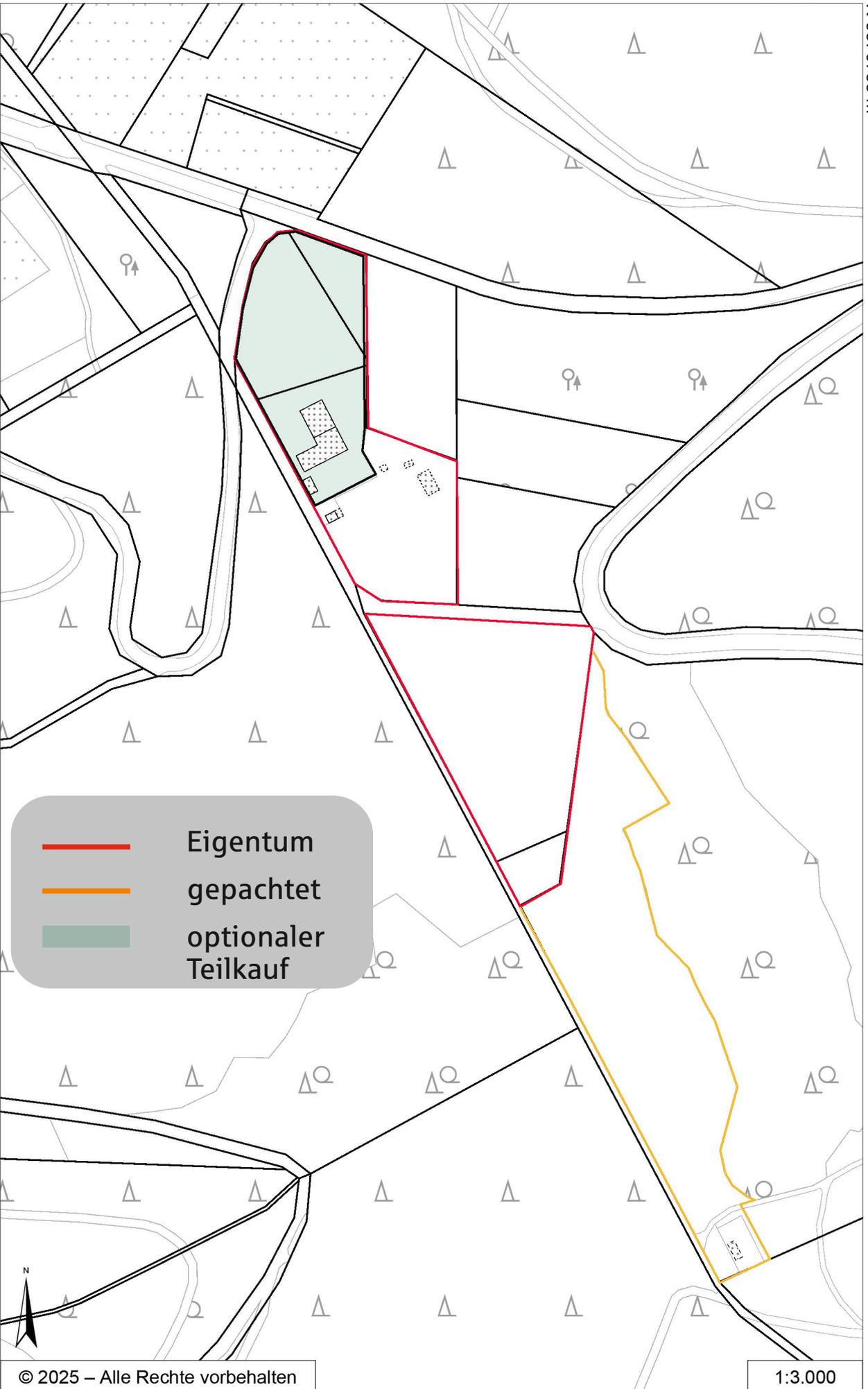
2652020z4 Rodellift.jpg



2652020z5 Rodellift.jpg



2652020z6 Sahnehang.jpg



Eigentum
gepachtet
optionaler
Teilkauf



Ich stehe Ihnen mit Rat und Tat zur Seite!

Christian Hoeft



MAKLER

Nr. 1



§ - Finanzgruppe zusammen mit
der LBSi NordWest It. Zeitschrift
Immobilienmanager 2020.

Bei Fragen rund um
Immobilien rufen Sie
mich einfach an!

einfach schnell ✓
einfach sicher ✓
einfach gut ✓

Telefon:
02961 793-234

 Sparkasse
Mitten im Sauerland

Datenschutzinformationen

Die LBS Immobilien GmbH NordWest (LBSi), Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel. 0251 412-75, E-Mail info@lbsi-nordwest.de, als verantwortliche Stelle, erhebt von Ihnen personenbezogene Daten. Die Sparkassen bzw. deren Immobilienvermittlungsgesellschaften üben das Immobilienvermittlungsgeschäft in Vertretung der LBSi aus. Unser Datenschutzbeauftragter ist unter diesen Kontaktdaten erreichbar.

Die Daten werden verarbeitet,

- zum Zwecke der Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen (Art. 6 Abs. 1 lit. b DS-GVO) sowie
- zur Wahrung berechtigter Interessen (Art. 6 Abs. 1 lit. f DS-GVO, z. B. Prüfung und Optimierung von Verfahren zur Bedarfsanalyse und direkter Kundenansprache, Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten).

Ihre Daten werden wir so lange speichern, wie es gesetzliche Vorschriften von uns verlangen. So sieht die Makler- und Bauträgerverordnung z. B. eine Aufbewahrung von fünf Jahren vor.

Sie besitzen ein Auskunftsrecht, d. h. Sie können von uns verlangen, all die personenbezogenen Informationen, die wir gespeichert haben, bekannt zu geben (Art. 15 DS-GVO). Darüber hinaus können Sie auch die Berichtigung (Art. 16 DS-GVO) oder die Löschung (Art. 17 DS-GVO) oder die Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DS-GVO) fordern. Sie haben ferner das Recht auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DS-GVO) und ein Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde (Art. 77 DS-GVO i. V. m. § 19 BDSG).

Widerspruchsrechte

Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. f der DS-GVO (**Datenverarbeitung auf der Grundlage einer Interessenabwägung**) erfolgt, Widerspruch einzulegen.

Legen Sie Widerspruch ein, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr verarbeiten, es sei denn, die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Soweit die **Verarbeitung** Ihrer personenbezogenen Daten **zu einem bestimmten Zweck aufgrund Ihrer Einwilligung** erfolgt, können Sie diese jederzeit widerrufen; bis zum Zeitpunkt Ihres Widerrufs bleibt die Datenverarbeitung jedoch rechtmäßig.



Allgemeine Geschäftsbedingungen der LBS Immobilien GmbH NordWest

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten eine Provision in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (gewerbliche Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an die LBS Immobilien GmbH NordWest.

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der LBS Immobilien GmbH NordWest nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH NordWest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH NordWest für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest führt ein eigenes Beschwerdemanagement. Sie nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht teil.

Stand: April 2022

LBS Immobilien GmbH NordWest
Himmelreichallee 40
48149 Münster
Handelsregister HRB 525 AG Münster
Geschäftsführer: Roland Hustert, Helmut Steinkamp