

# Traditionsreiches Schnell-Restaurant *komplett eingerichtet, sucht neuen Betreiber*

## Restaurant & 2 Eigentumswohnungen



**Exposé**

**von Bohlen Exklusiv Immobilien**  
Lange Straße 79, 44532 Lünen  
Telefon 02306 6993  
[www.exklusivimmobilien.eu](http://www.exklusivimmobilien.eu)





## **von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG**

Wir sind spezialisiert auf die Vermittlung von exklusiven, repräsentativen, großzügigen und außergewöhnlich hochwertigen Anwesen.

Im Vordergrund unserer Philosophie steht die diskrete vertrauensvolle Begleitung beim Verkauf oder Kauf Ihres wertvollen Besitzes.

Unser elitärer Kundenkreis rund um die Luxusimmobilien schätzt vor allem unsere Kompetenz und Vielseitigkeit.

Aufgrund der expandierenden Nachfrage zu unserem Spezialgebiet den Reitsportanlagen, können wir Ihnen eine starke Verlässlichkeit und fachliche Kompetenz anbieten.

Unser Erfolg ist Ihre Zufriedenheit!





### **Das traditionsreiche Schnell-Restaurant „Grilleck Brinke“ sucht einen Nachfolger.**

Das stadtbekannteste und voll ausgestattete Restaurant inklusive zwei moderner Eigentümer-Wohnungen liegt in beliebter und guter Geschäftslage von Werne an der Lippe. Der erfolgreiche Traditions-Betrieb wurde 1970 gegründet. Er befindet sich in der 2. Generation und ist weit über die Ortsgrenzen von Werne hinaus bekannt.

Zunächst befand sich der Betrieb auf der Lünener Straße 14 in Werne. Aufgrund wachsender Beliebtheit und großer Nachfrage wuchs der Betrieb schnell heran und das Geschäft florierte. Die Räumlichkeiten wurden zu klein und insbesondere die enge Parkplatzsituation war für die zahlreichen Kunden nicht mehr zufriedenstellend. So wurde im Jahre 1987 auf einem ca. 982 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein neues Restaurantgebäude erbaut. Dabei wurde sehr viel Wert darauf gelegt, die ursprüngliche bereits bekannte Architektur des Gebäudes zu übernehmen und zu optimieren. Das Restaurant verfügt über eine Nutzfläche von ca. 168 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Sitzplätze wurde erhöht und der Platz für die Küche deutlich vergrößert. Im Restaurant ist Platz für 44 Gäste. Der Außenbereich bietet Platz für weitere 42 Gäste. Ebenso bieten jetzt 13 Parkplätze genügend Platz zum Parken, selbst für die Kunden die zum Teil mit ganzen Bussen oder LKW anreisen. Ein weiterer Standortvorteil ist die direkte Nähe zum „Amazon-Zentrallager“. Hier werden zeitweise bis zu 3.000 Mitarbeiter beschäftigt, die auch gerne mal das Restaurant besuchen. Auch die Mitarbeiter weiterer großer Betriebe die sich in der Nähe befinden, gehen hier gerne Essen.

In 2010 wurde das Restaurant umfangreich saniert und modernisiert. Die Immobilie wird durch eine moderne Gas-Zentralheizung aus 2015 beheizt. Der Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.

Im Jahre 2000 wurde der Restaurantbetrieb um zwei Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von jeweils ca. 79 m<sup>2</sup> erweitert. Den Bewohnern der Wohnungen stehen ein Garten sowie 4 eigene Stellplätze im Hof zur Verfügung.







---

***Hier wurde laufend investiert!***

- 1987 Bau des Restaurant-Gebäudes
- 2000 Neubau von zwei Wohnungen
- 2010 Erneuerung der Kunststofffenster im Restaurant
  - Erneuerung der Dachhaut für das Flachdach
  - Erneuerung der Fliesen
  - Erneuerung der Möbel
  - Neue Beleuchtung
  - Neue Klimaanlage
  - Neue Heizkörper
  - Austausch der Küchengeräte und Überholung der Dunstabzugshaube
  - Neuer Innenputz
  - Neue WC-Anlage inkl. Lüftung
- 2015 Erneuerung der Gas-Zentralheizung, ausgelegt für Restaurant und 2 Wohnungen
- 2017 Neue Gewerbe-Spülmaschine

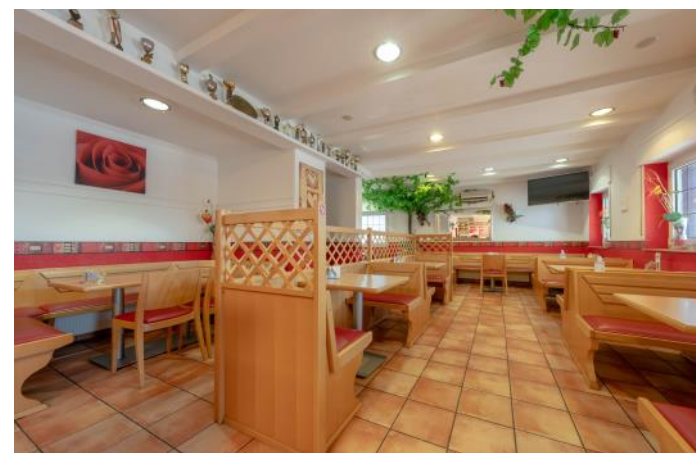


Die Gaststätte wurde laufend und umfassend renoviert und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Sie verfügt über einen Windfang, einen Verkaufsbereich mit Tresen, einen großen Gast- und Speiseraum für 44 Personen, eine Küche, einen Kühlraum, Gäste-Toiletten, Personal-WC sowie einen Heizungsraum.

Vor der Gaststätte bietet der Außenbereich gemütliche Sitzgelegenheiten für 42 Gäste.







### **Zwei WC-Anlagen**

Der Gastraum verfügt über separate Damen- und Herren-WCs.

Die WCs sind mit weißer Keramik und weißen Wandfliesen ausgestattet. Auf dem Boden sind die gleichen Fliesen wie im Gastraum verlegt.





### **Gaststättenbereich**

Der große Gaststättenbereich bietet Sitzmöglichkeiten für ca. 44 Gäste. Hinter dem Tresen befinden sich die Küche, ein Kühlraum, Abstell- und Vorratsräume sowie ein Zugang zu der Erdgeschosswohneinheit. Die großen Fenster lassen viel Licht in den Raum und sorgen für einen guten Ausblick während des Essens.



## Die Küche

Hier haben die Köche viel Platz zum Kochen und Zubereiten leckerer Speisen. Von der Küche aus haben Sie Zugang zu einem Vorratsraum, einem Windfang, dem Kühlraum sowie Technik- und Versorgungsraum.



# Eine herrliche Wohnung mit Garten und Terrasse!

*Die Mitarbeiter-Wohnung*

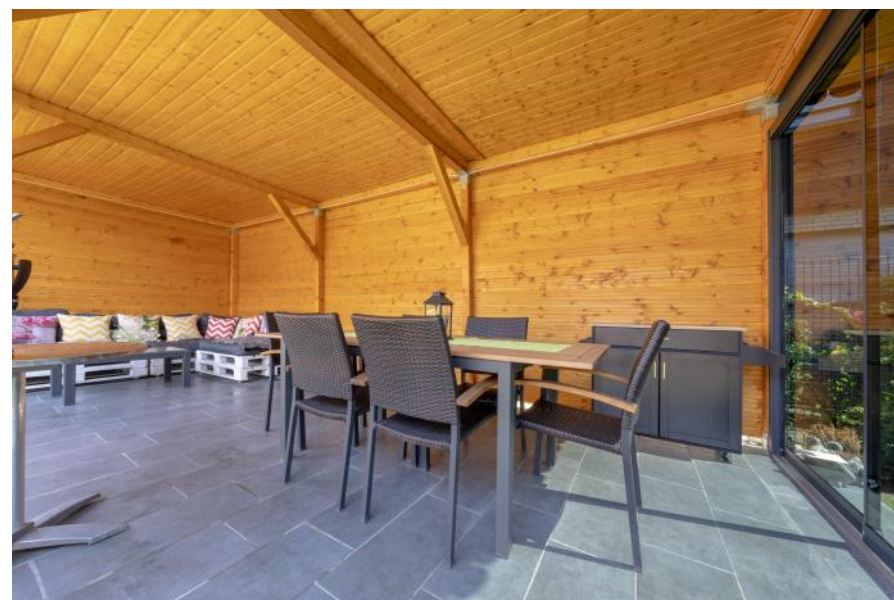
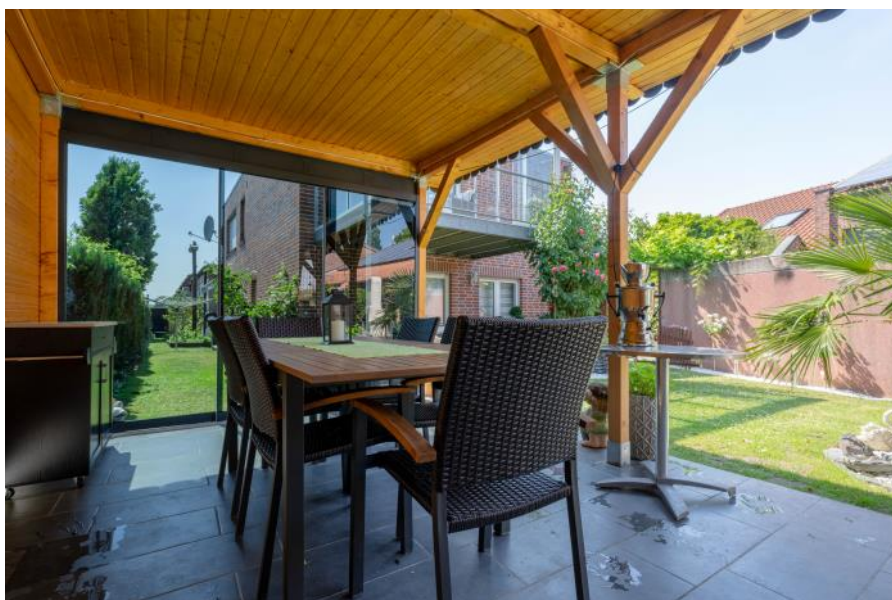




Leider können wir aus Discretionsgründen die Räumlichkeiten der Erdgeschosswohnung nicht präsentieren.

Wir freuen uns jedoch darauf, Sie bei einer Besichtigung zu begeistern!

Die Wohnung verfügt über einen sehr schön angelegten Garten. Ein offener Pavillon mit Glas-Schiebetürelementen bietet Platz für Grill, Essgelegenheit und Lounge-Möbel. Der Pavillon wurde erst in 2022 errichtet und steht auf einem massiven Betonfundament. Der Boden ist mit anthrazitfarbenen rutschfesten Fliesen ausgelegt.





### **Garten**

Angrenzend zum Wohnzimmer gelangen Sie zu der überdachten Gartenterrasse. Hier können Sie auch an heißen Sommertagen im Schatten den Garten genießen.

### **Garage**

Im Innenhof stehen den Eigentümern 4 eigene Stellplätze zuzüglich einer Garage zur Verfügung. Seitlich der Garage erreichen Sie den herrlichen Gartenbereich. Hier können Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag herrlich entspannen. Die teilweise überdachte Terrasse sowie die Pergola bieten Stellfläche für Ihre Sitzgarnituren.







**Überdachte Gartenterrasse**

# Eine traumhaft schöne Wohnung!

## *Die Eigentümer-Wohnung*





### **Flur & Wohnzimmer**

Offen, hell und freundlich empfängt Sie Ihr neues Zuhause! Vom Flur aus haben Sie Zugang zu sämtlichen Räumen der Wohnung im 1 Obergeschoss. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Gästezimmer, ein Badezimmer, ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche sowie einen Wintergarten mit Glas-Schiebetüren.

Leider können wir aus Diskretionsgründen nicht sämtliche Räumlichkeiten präsentieren. Wir freuen uns jedoch Sie bei einer Besichtigung zu begeistern!





## **Wohnzimmer & Wintergarten**

Das geräumige Wohn- und Esszimmer bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Über das Balkontürelement gelangen Sie zu dem verglasten Wintergarten. Die Isolierverglasung wurde erst im April 2023 erneuert und bietet Aufenthaltsqualität zu jeder Wetterlage.





## Küche

Nicht nur im Gastronomiebereich ist das Kochen eine Freude! Hier haben Sie genügend Platz zum Zubereiten Ihrer Speisen. Die moderne Küche fügt sich hervorragend in den Stil der Immobilie ein. Gegenüber des Wohn- und Essbereichs können Sie Kochen und Essen hervorragend miteinander kombinieren.



## Lage

Seit Jahren ist die Gastronomie „Grilleck Brinke“ eine Institution in Werne und auch über die Stadtgrenzen hinaus weit bekannt.

Das gut florierende Restaurant befindet sich in einer verkehrsgünstigen Wohn- und Geschäftslage von Werne an der Lippe.

In direkter Umgebung befinden sich mehrere große und mittlere Gewerbebetriebe. In dem angrenzenden Industriegebiet beschäftigt „Amazon“ bis zu 3.000 Mitarbeiter. Allein daraus ergibt sich ein enormes Kundenpotential. Laufkundschaft sowie die über Jahre lang aufgebaute Stammkundschaft bilden einen weiteren Eckpfeiler des Restaurantbetriebs.





## **Der Kaufpreis:**

**750.000,- €**

**Restaurant & 2 Wohnungen**

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt.

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche der Verkäufer. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



**von Bohlen Immobilien  
GmbH & Co. KG**

**von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG  
Lange Straße 79, 44532 Lünen  
Tel. 02306/6993 Fax 02306-781423  
Mail: [info@vonbohlenimmobilien.de](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)  
Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)**







## **Grundriss Gastronomie**

Windfang, Flur, Gaststättenbereich, Herren-WC, Damen-WC, Vorratskammer, Küche, Technik/Versorgungsraum, Kühlraum, Außengastronomie, Parkplätze

## **Wohneinheit Erdgeschoss**

Flur, Küche, Elternschlafzimmer, Badezimmer, Kinderzimmer, Wohn- & Esszimmer, Terrasse, offener Pavillon





## **Wohnung 1. Obergeschoss**

Grundrissaufteilung:

Flur, Küche, Elternschlafzimmer,  
Badezimmer, Kinderzimmer,  
Wohn- & Esszimmer, Wintergarten



## Bitte beachten Sie:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).



## **Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG**

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen ( schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

### **§ 1 Angebot und Angaben**

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

### **§ 2 Kontaktaufnahme**

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

### **§ 3 Provisionsanspruch**

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitursächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.

Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. ( z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)

Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet. Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.



#### **§ 4 Informationspflicht**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

#### **§ 5 Doppeltätigkeit**

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

#### **§ 6 Schriftform**

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform. Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

#### **§ 7 Haftung**

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen. Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

#### **§ 8 Gerichtsstand**

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

#### **§ 9 Auftragnehmer**

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG  
Lange Str. 79  
44532 Lünen

#### **§ 10 Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.