

## Raum für Ihre Geschäftsidee: MUSEUM ABENDEN... einzigartiges AMBIENTE inklusive



**mhi** GRUPPE

[www.MHI-GRUPPE.de](http://www.MHI-GRUPPE.de)

Mühlbachstraße 5, 52385 Nideggen / Abenden

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Sandra Eil  
 DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH  
 Mariaweyerstraße 83 a-c/85  
 52349 Düren

Tel.: 02421/9775-70

E-Mail: s.eil@mhi-gruppe.de  
 Web: www.mhi-gruppe.de



externe Objnr	Museum_01
Objektart	Gastgewerbe
Objekttyp	Café
PLZ	52385
Ort	Nideggen / Abenden
Land	Deutschland
Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Provision	1,19 Netto- Monatsmieten vom vereinbarten Mietpreis (inkl. 19 % gesetz. Umsatzsteuer)
Netto Kaltmiete	750,00 €
Nebenkosten	180,00 €
Warmmiete	930,00 €
Kautions	1.500,00 €
Kaltmiete	750,00 €
Baujahr	1910
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchs- ausweis
Endenergiebedarf	12,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergiever- brauch	12,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	12.04.2026
Baujahr lt.	2013
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Befeuerung	Erdwärme
Boden	Stein
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Fahrstuhl	Personenauf- zug
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Haustiere	Nein

## Beschreibung

OLDTIMERMUSEUMS ABENDEN mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Ausstel-  
 lungsfläche.

Es gibt zwei Möglichkeiten der Anmietung:

Als Betreiber des Museums mit zusätzlichem Bewirtungs-  
 und Veranstaltungsbereich oder Anmietung von Teilflächen  
 für z. B. Ausstellung, Fotografie, Café etc.

Sie erhalten die Möglichkeit, Teil eines Projektes zu werden,  
 das in der Umgebung mit seiner besonderen Atmosphäre  
 einzigartig ist.

Als Betreiber des Oldtimer-Museum können Sie das Muse-  
 um in Kombination mit einem Café im vorderen Bereich des  
 Gebäudes führen und neben den Einnahmen aus dem Ca-  
 fébetrieb auch die Eintrittsgelder fürs Museum vereinnah-  
 men oder zusätzlicher Veranstaltungen.

Der Eigentümer hat das Museum, wie Sie anhand der zahl-  
 reichen Bilder dieses Exposés sehen können, bereits voll-  
 ständig ausgestattet. Neben PKW-Oldtimern finden Sie dort  
 eine imposante Sammlung von Gegenständen der vergan-  
 genen letzte Jahrzehnte sowie auch Antiquitäten. Das An-  
 gebot wird vom Eigentümer fortlaufend verändert, so dass  
 in regelmäßigen Zeitabständen immer wieder Neues zu ent-  
 decken sein wird. Für Veranstaltungen/Ausstellungen etc.  
 können bestimmte Bereiche umgestellt und abgetrennt wer-  
 den.

Die Idee ist es, den Besuchern neben dem Ausstellungs-/  
 Museumsbetrieb ergänzend auch ein gastronomisches An-  
 gebot zur Verfügung zu stellen. Hierfür sind separate Räu-  
 me bzw. Flächen (inklusive einer Thekenanlage und klei-  
 ner Küche) bereits vorhanden. Im vorderen und hinteren  
 Bereich können auch Sitzplätze für den Café Betrieb ge-  
 stellt werden. Die im rückwärtigen Bereich liegende große  
 Fläche kann zum einen als Parkplatz verwendet werden  
 oder noch ergänzend als Aufenthaltsfläche für Sektemp-  
 fang, Hüpfburg, Zelt etc.

Die baurechtlichen Genehmigungen für einen Cafébetrieb  
 liegen bereits vor und sind in der Bauausführung entspre-  
 chend berücksichtigt.

Sie sehen:

Eine einzigartige Location mit vielfältigem Raum für Ihre Ge-  
 schäftsidee!

Lassen Sie uns teilhaben an Ihrer Vision. Zusammen kön-

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Nideggen, im ruhig gelegenen und gepflegten Ortsteil ABENDEN und liegt damit am Rande des Nationalparks Nordeifel, die sehr beliebt bei Touristen ist.

Der Ort Abenden gehört zur Gemeinde Nideggen und ist unweit des Hauptortes gelegen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in den Städten Nideggen (3 Km) und Heimbach (7 Km) zu finden. Nideggen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, der Verwaltungssitz, Ärzte, Banken, Apotheken, Grund- und weiterführende Schulen sind dort zu finden.

Neben dem öffentlichen Bus-Nahverkehr verfügt Abenden über einen Anschluss an die Rurtalbahn, die eine Verbindung zum Hauptbahnhof Düren herstellt, von wo aus alle weiteren Anbindungen gewährleistet sind (z. B. S-Bahnanschluss im ½ Stunden-Takt Köln – Aachen).

Abenden ist zudem ein Knotenpunkt diverser Wander-, Radfahr- und Reiterwege. Die Rurtalbahnhofstelle ist nur 1 Gehminute vom Museum entfernt. Zudem verfügt Abenden über ein Freibad.

Auch die umliegenden Ortschaften bieten viel Sehenswertes und kulturelle Anlaufpunkte, sodass ein hohes touristisches Potential bereits gegeben ist.

Auch der in Heimbach angesiedelte Ferienpark, der Unternehmensgruppe Landal GreenParks, wird für weiteren Gästezufluss sorgen.

Der Rursee, die Burg-Nideggen, etc. beleben die unmittelbare Umgebung außerordentlich, sodass der Tourismus hier stets weiter anwachsen wird.

---

## Ausstattung Beschreibung

Das Museum verfügt weiterhin über einen Aufzug und über eine Wallbox.

Es gibt noch zusätzlich die Möglichkeit im Nachbargebäude ein Büro oder eine kleine Wohnung von 30-40 qm, 2 Zimmer mit Bad, zusätzlich mit anzumieten. Es befindet sich eine Verbindungstüre direkt vom Museum ins Nachbargebäude. Somit ist arbeiten und übernachten an einem Ort möglich.

Dieses Projekt ist in der Umgebung einmalig und es begeistert bereits jetzt Jeden, der es kennen lernt.

Sie haben Fragen? Sie brennen, Ihre Geschäftsidee umzusetzen? Lassen Sie uns schauen was geht. Wir sind offen für Ideen, auch für verrückte.

Sprechen Sie uns jederzeit gerne an!  
Weitere Infos finden Sie auch auf der Website: <https://www.museum-abenden.de>

Bitte beachten Sie, dass der angegebene Preis eine erste Orientierung dienen soll, die dann auf Basis Ihrer Geschäftsidee oder der Art der Anmietung und einem etwaigen Zusatzinvestment durch den Eigentümer in einem persönlichen Gespräch erörtert werden kann.



Den Preisen ist die gesetzliche Umsatzsteuer von 19 % hinzuzurechnen, da der Eigentümer Umsatzsteuer optiert.

---

## Sonstige Angaben

EINIGE WICHTIGE HINWEISE NOCH:

Sämtliche Angaben stammen vom Eigentümer. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Gewährleistung

Bei Fragen zum Datenschutz wenden Sie sich gerne direkt an Ihren Ansprechpartner oder besuchen Sie auf unserer Website [www.dis-immobilien.de](http://www.dis-immobilien.de) die Rubrik "Datenschutzerklärung".

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

---

## Objekttitel

Raum für Ihre Geschäftsidee:  
MUSEUM ABENDEN... einzigartiges AMBIENTE inklusive

---

### Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der DIS - Deutsche Immobilien Service Gesellschaft mbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zuzuführen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.