

57392 WESTERNBÖDEFELD - DUITSLAND

Am Roh 2

€ 525.000,- K.K.



FOQUS



MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN

Am Roh 2

KENMERKEN

Deze reeks karakteristieken maakt dit huis uniek



Woonoppervlakte

Wohnfläche

750 m²



Kamers

Zimmer

5



Bouwjaar

Baujahr

1751



Perceeloppervlakte

Grundstücksfläche

3700 m²



Slaapkamers

Schlafzimmer

18



Energielabel

Energieeffizienzkasse

op aanvraag





Bouwjaar: 1751

Soort: landhuis

Kamers: 5

Slaapkamers: 18

Woonoppervlakte: 750 m²

Perceeloppervlakte: 3700 m²

Parkeerplaatsen: 16

Verwarming: c.v.-ketel



Baujahr: 1751

Wohnungstyp: landhuis

Zimmer: 5

Schlafzimmer: 18

Wohnfläche: 750 m²

Grundstücksfläche: 3700 m²

Parkplätze: 16

Heizungsart: c.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Am Roh 2

Gastvrijheid als levensstijllevensstijl

Waar anderen op vakantie gaan, begint misschien wel een nieuw hoofdstuk.
Niet ieder horecabedrijf laat dezelfde indruk achter.

Sommige ondernemingen onderscheiden zich door hun ligging. Andere door hun uitstraling of de zakelijke mogelijkheden die zij bieden. Heel af en toe komen al deze aspecten samen. Zur Schmitte is daar een mooi voorbeeld van.

Midden in het geliefde Hochsauerland mogen wij deze karaktervolle horecazaak aanbieden. Een onderneming waar gastvrijheid, recreatie en wonen op een natuurlijke manier samenkomen. De combinatie van een sfeervol restaurant, comfortabele gastenkamers, een royale eigenaarswoning en een uitstekende toeristische ligging maakt dit tot een object met bijzonder veel potentie voor ondernemers die hun eigen koers willen bepalen.

Wat direct opvalt tijdens een rondgang door het gebouw, is dat deze onderneming is ingericht vanuit de dagelijkse praktijk. De verschillende horecaruimtes sluiten logisch op elkaar aan, de professionele horecakeuken vormt het hart van de exploitatie en ook achter de schermen is de routing overzichtelijk en praktisch. Juist die doordachte indeling zorgt ervoor dat gasten zich welkom voelen en ondernemers efficiënt kunnen werken. Dat lijkt misschien vanzelfsprekend, maar in de praktijk zijn het juist deze kwaliteiten die het verschil maken.

De sfeervolle gaststube vormt daarbij nu het warme hart van de onderneming. Een plek waar gasten na een actieve dag samenkomen voor een drankje, een goed gesprek of een uitgebreid diner. Aansluitend biedt de ruime eetzaal volop mogelijkheden om zowel individuele gasten als grotere gezelschappen comfortabel te ontvangen. Hierdoor leent de onderneming zich niet alleen voor toeristisch verblijf, maar ook uitstekend voor wandelgroepen, fietsvakanties, familiebijeenkomsten en kleinschalige zakelijke evenementen. Zur Schmitte beschrijft onder meer een gaststube, een ruime eetzaal, een professionele keuken en multifunctionele ruimten.

Een belangrijk voordeel is dat de onderneming direct voortgezet kan worden. Desgewenst kan een groot deel van de inventaris worden overgenomen, waardoor een nieuwe eigenaar zonder omvangrijke investeringen kan starten. Dat biedt de vrijheid om de energie direct te richten op de onderneming zelf, terwijl er tegelijkertijd alle ruimte blijft om op termijn een eigen invulling aan het concept te geven. De inventarislijst laat zien dat een groot deel van de vaste inrichting onderdeel uitmaakt van de overname.

Ook buiten laat het object zien waarom het zoveel mogelijkheden biedt. Rondom het gebouw zorgen meerdere terrassen, de royale tuin en het kabbelende beekje voor een ontspannen sfeer die perfect aansluit bij de omgeving. Gasten vinden hier de rust waar zij juist voor naar het Sauerland komen. Tegelijkertijd biedt het buitenterrein volop mogelijkheden voor een uitgebreid terras, een barbecueavond,



een zomers evenement of een ontspannen verblijf in de buitenlucht. Het zijn precies dit soort kwaliteiten die de beleving van gasten versterken en bijdragen aan een langdurig verblijf.

Ook de ligging vormt een belangrijke kracht van deze onderneming. Westernbödefeld ligt midden in een regio die het hele jaar door bezoekers trekt. Wandelaars, fietsers, motorrijders en wintersporters weten het Hochsauerland ieder seizoen opnieuw te vinden. Daarnaast ligt direct naast het object een tennisaccommodatie, waardoor ook sportieve gasten letterlijk alles binnen handbereik hebben. Die combinatie van natuur, recreatie en rust maakt deze locatie aantrekkelijk voor een brede doelgroep.

Het royale privéwoongedeelte maakt het geheel compleet. Wonen en ondernemen gaan hier op een prettige manier samen, zonder dat het gevoel ontstaat voortdurend "aan het werk" te zijn. Juist voor ondernemers die bewust kiezen voor een andere levensstijl, is dat een kwaliteit die moeilijk in cijfers is uit te drukken. De brochure vermeldt een ruim eigenaarsappartement met meerdere slaapkamers, twee badkamers, een royale woonkeuken en een eigen privétuin.

Wat Zur Schmitte uiteindelijk onderscheidt, is niet één afzonderlijk onderdeel. Het is de optelsom.

Een complete onderneming met karakter. Een logische indeling. Een warme uitstraling. Een uitstekende toeristische ligging. Een comfortabele eigenaarswoning. Een grotendeels over te nemen inventaris. En vooral de vrijheid om als ondernemer voort te bouwen op een sterke basis, terwijl er tegelijkertijd alle ruimte blijft om een eigen visie toe te voegen.

Voor ondernemers die al langer nadenken over een eigen horecabedrijf in Duitsland, biedt dit object een bijzonder compleet uitgangspunt. Niet alleen vanwege de aanwezige voorzieningen, maar vooral vanwege de mogelijkheden die deze locatie biedt. Of de keuze nu ligt bij het voortzetten van de bestaande exploitatie of juist bij het ontwikkelen van een eigentijds hospitalityconcept; Zur Schmitte biedt hiervoor alle ingrediënten.

Sommige ondernemingen laten zich uitstekend beoordelen aan de hand van foto's en plattegronden. Wij zijn ervan overtuigd dat Zur Schmitte pas echt indruk maakt wanneer de sfeer, de ruimtes en de omgeving persoonlijk worden ervaren.

Een horecabedrijf kopen is een beslissing die verder gaat dan alleen de aankoop van vastgoed. Het is een keuze voor een nieuwe omgeving, een andere manier van ondernemen en vaak zelfs een nieuwe manier van leven. Juist daarom vinden wij het belangrijk dat je niet alleen een goed beeld krijgt van het object, maar ook van de mogelijkheden die deze bijzondere locatie te bieden heeft.

Ben je nieuwsgierig geworden naar Zur Schmitte en wil je ervaren wat deze locatie zo bijzonder maakt? Dan nodigen wij je graag uit voor een persoonlijke bezichtiging. Tijdens een uitgebreide rondleiding nemen wij alle tijd om je kennis te laten maken met het object, de indeling, de omgeving en de mogelijkheden die deze horecazaak biedt.

Wij kijken ernaar uit je persoonlijk te mogen verwelkomen.

Belangrijke informatie



Belangrijke informatie

De makelaarskosten zijn voor rekening van de koper en bedragen 3,57% inclusief btw.

Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Alle gegevens, afmetingen en oppervlakten zijn indicatief van aard. Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld om zelf nader onderzoek te laten uitvoeren.





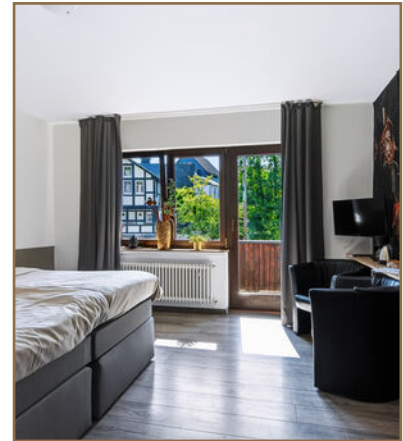
Woning
Haus

09



Begane grond
Erdgeschoss

12



Eerste verdieping
Obergeschoss

16



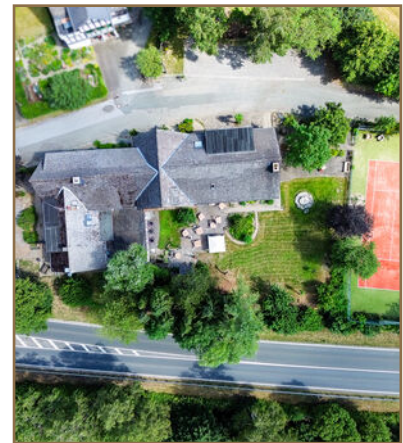
Badkamer
Badezimmer

19



Terras
Terasse

21



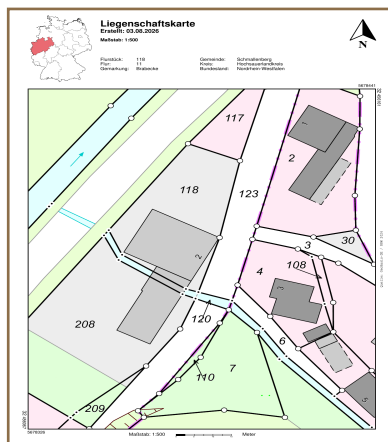
Tuin & Ligging
Garten & Lage

23



Plattegronden
Grundrisse

27



Kadastrale kaart
Liegenschaftskarte

31

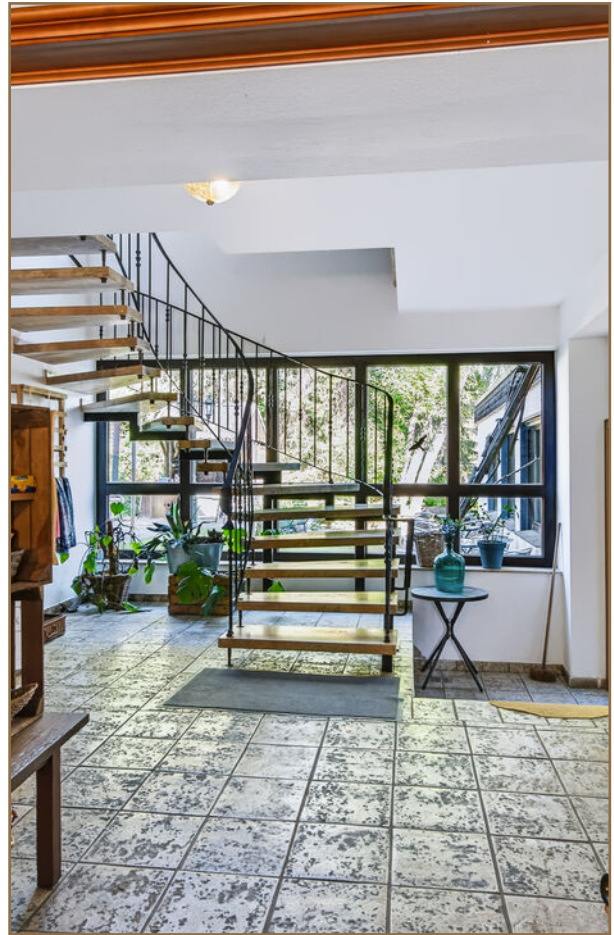


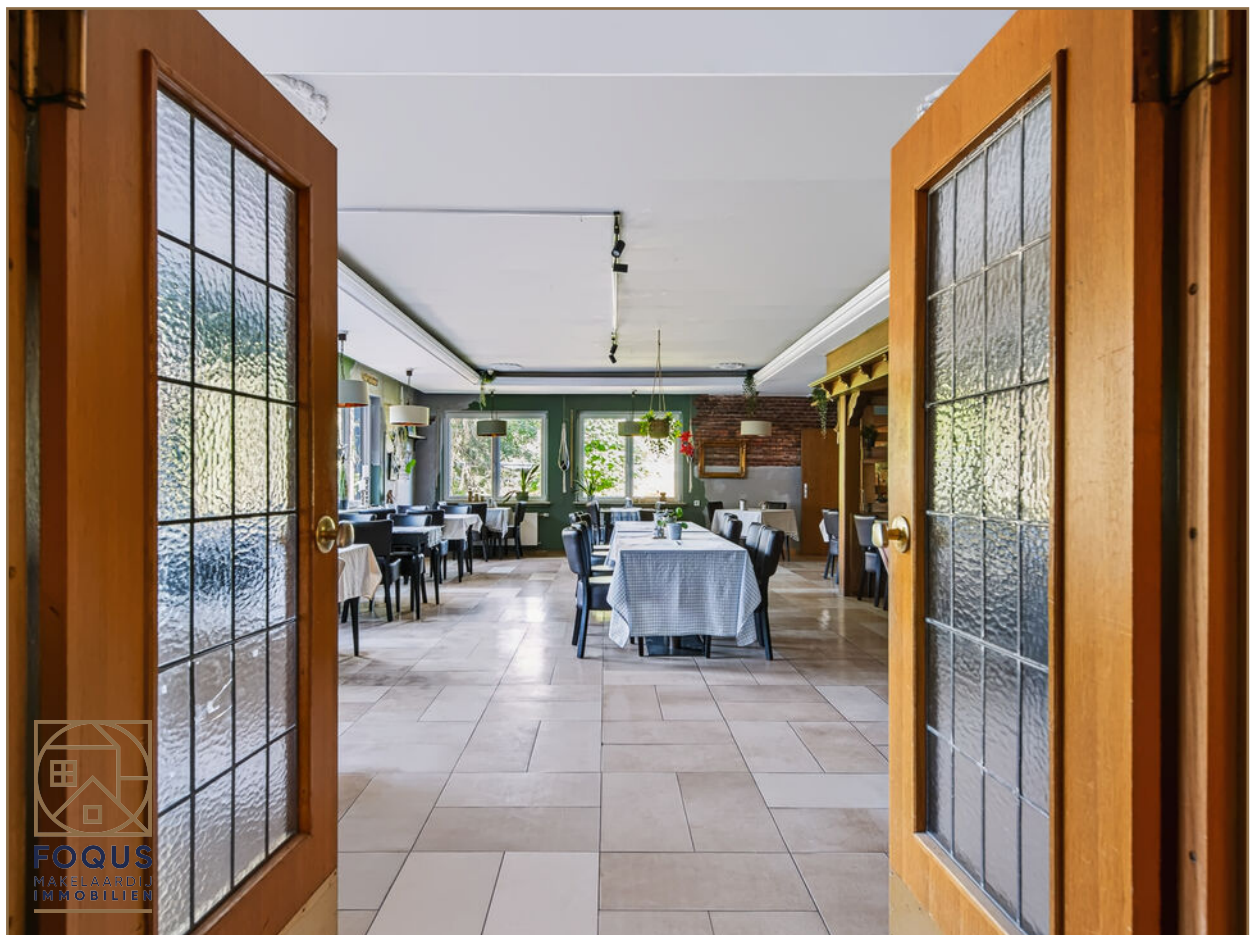
Koopproces
Kaufprozess

39







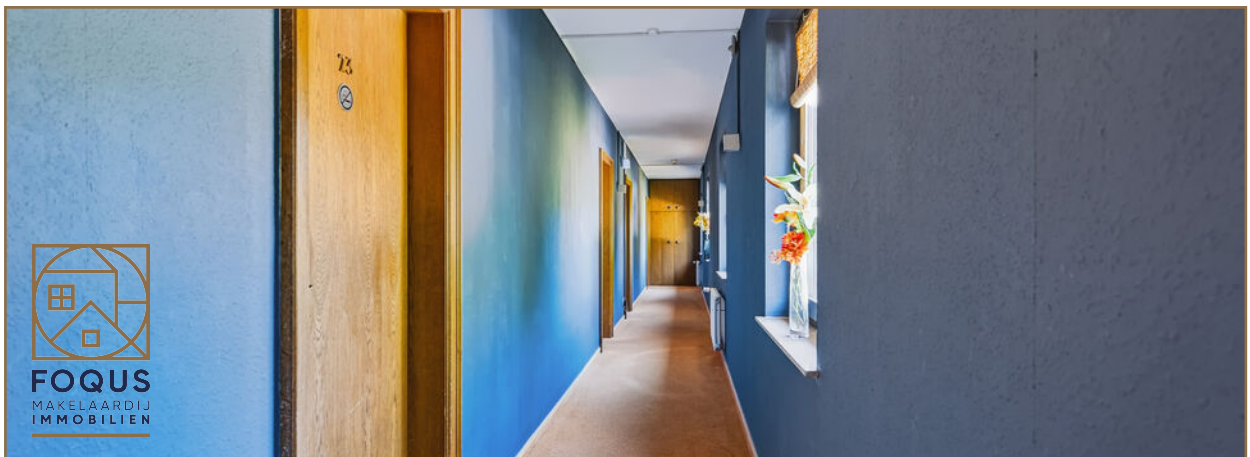
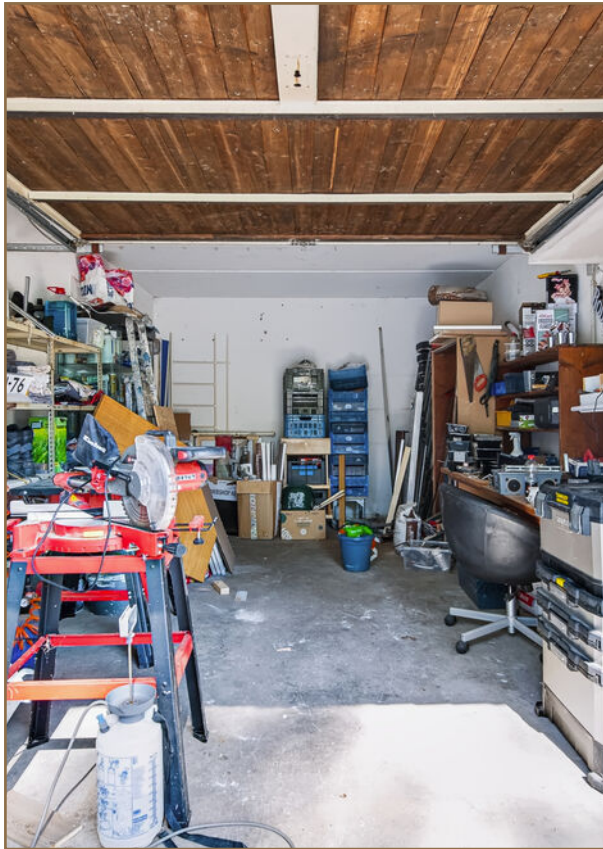


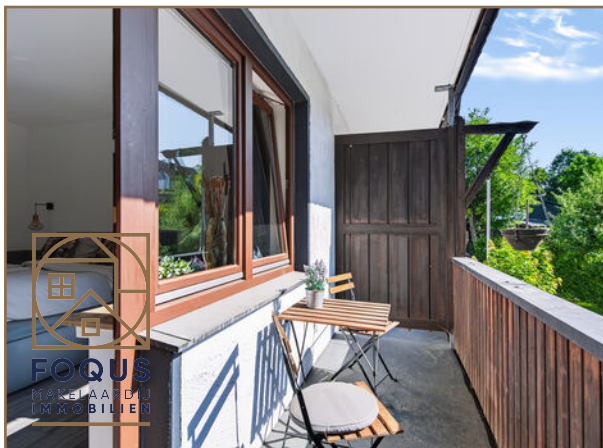


















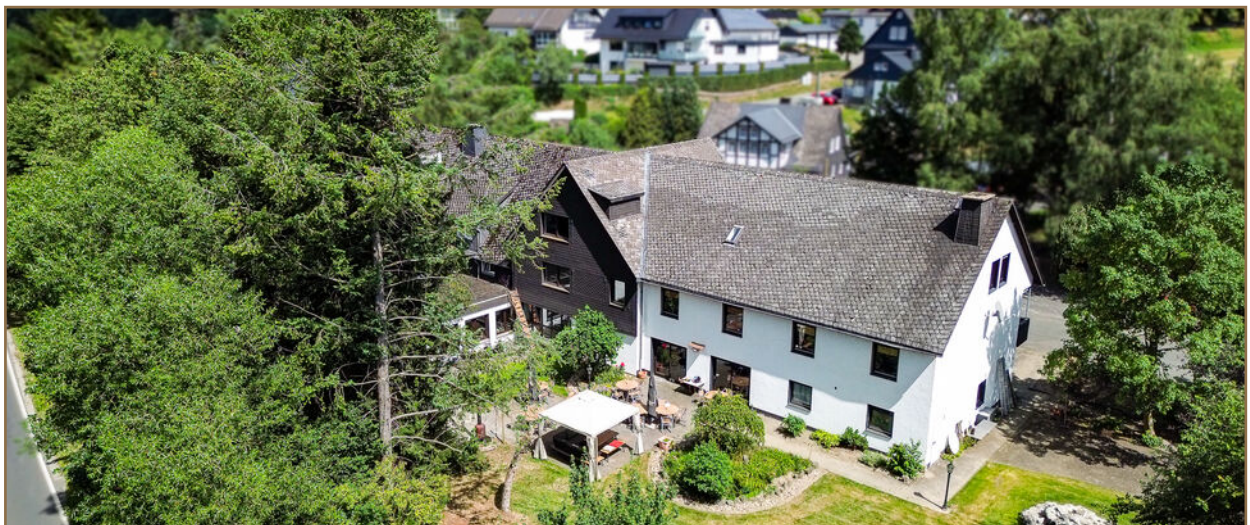
















PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Am Roh 2 - Schmallingenberg Erdgeschoss

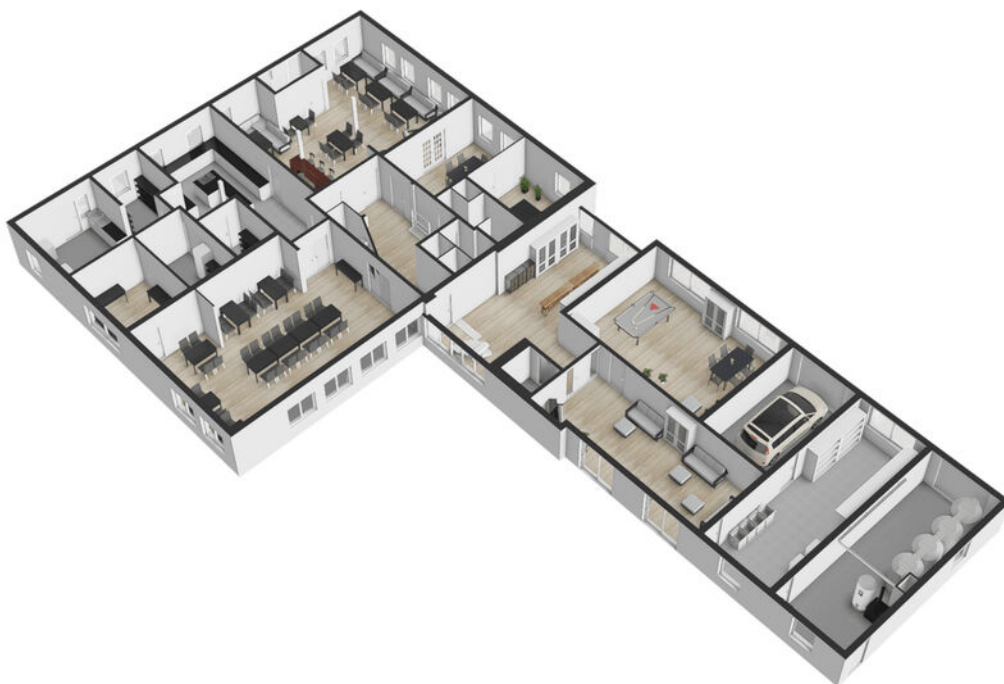


Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Am Roh 2 - Schmallingberg Erster Stock

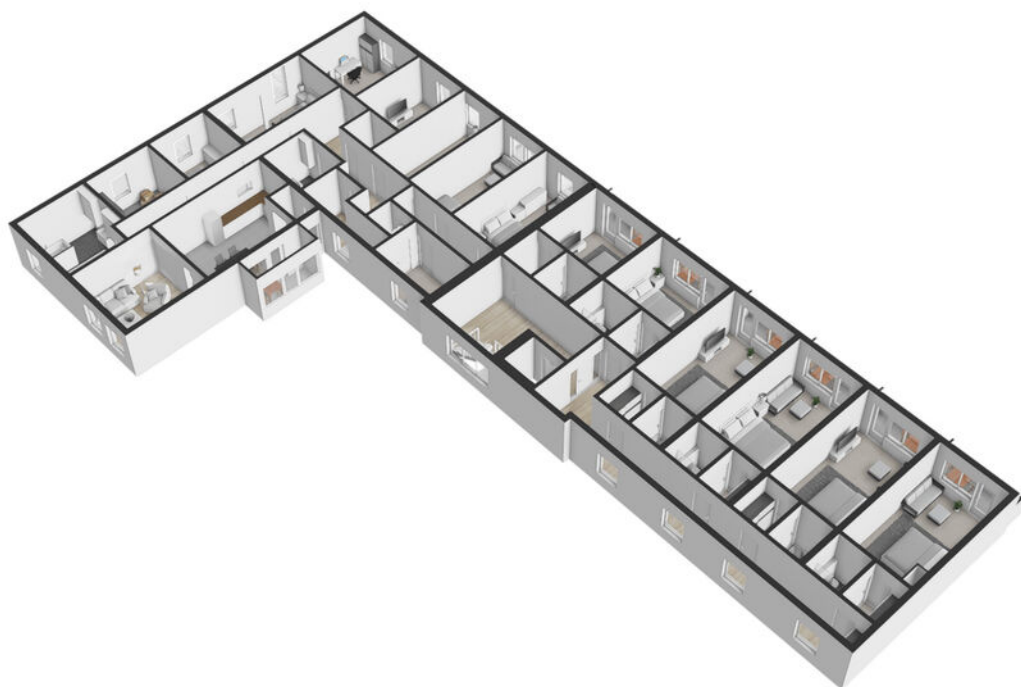
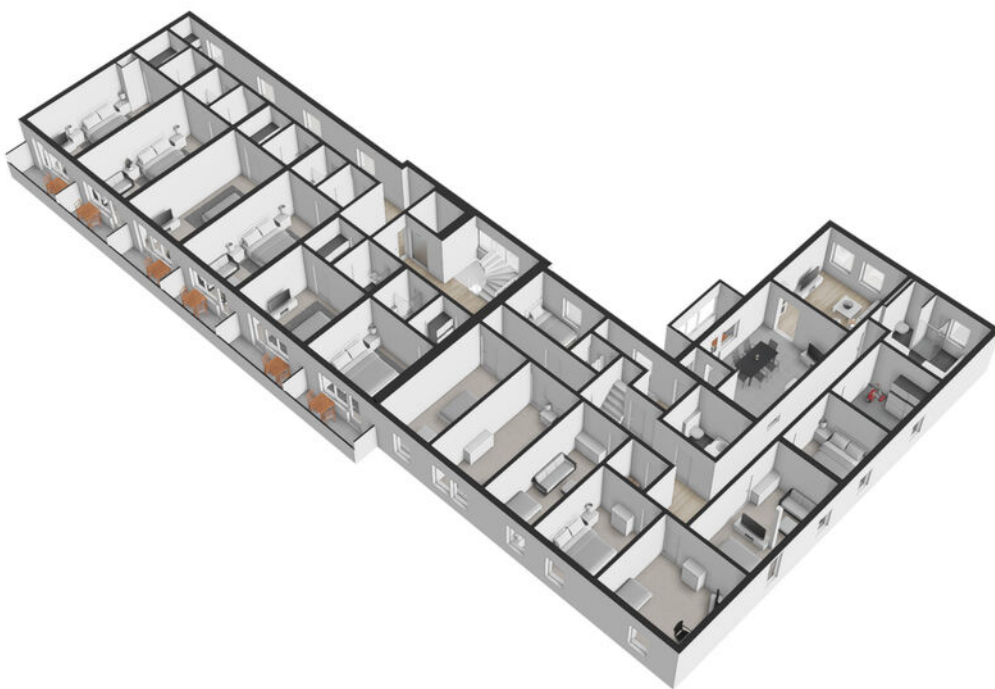


Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSSE

Am Roh 2 - Schmallenberg Zweiter Stock

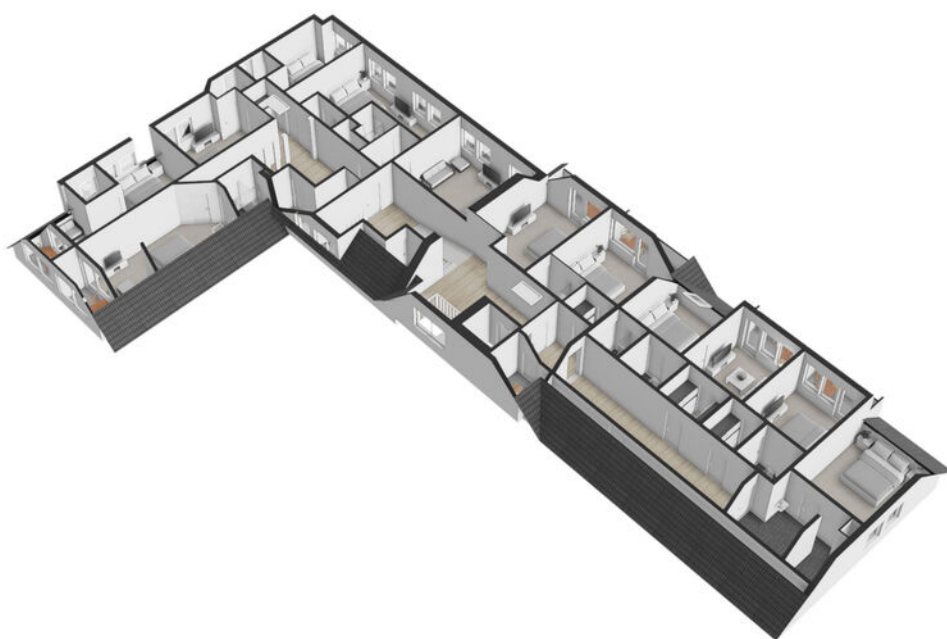


Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



KADASTRALE KAART

LIEGENSCHAFTSKARTE



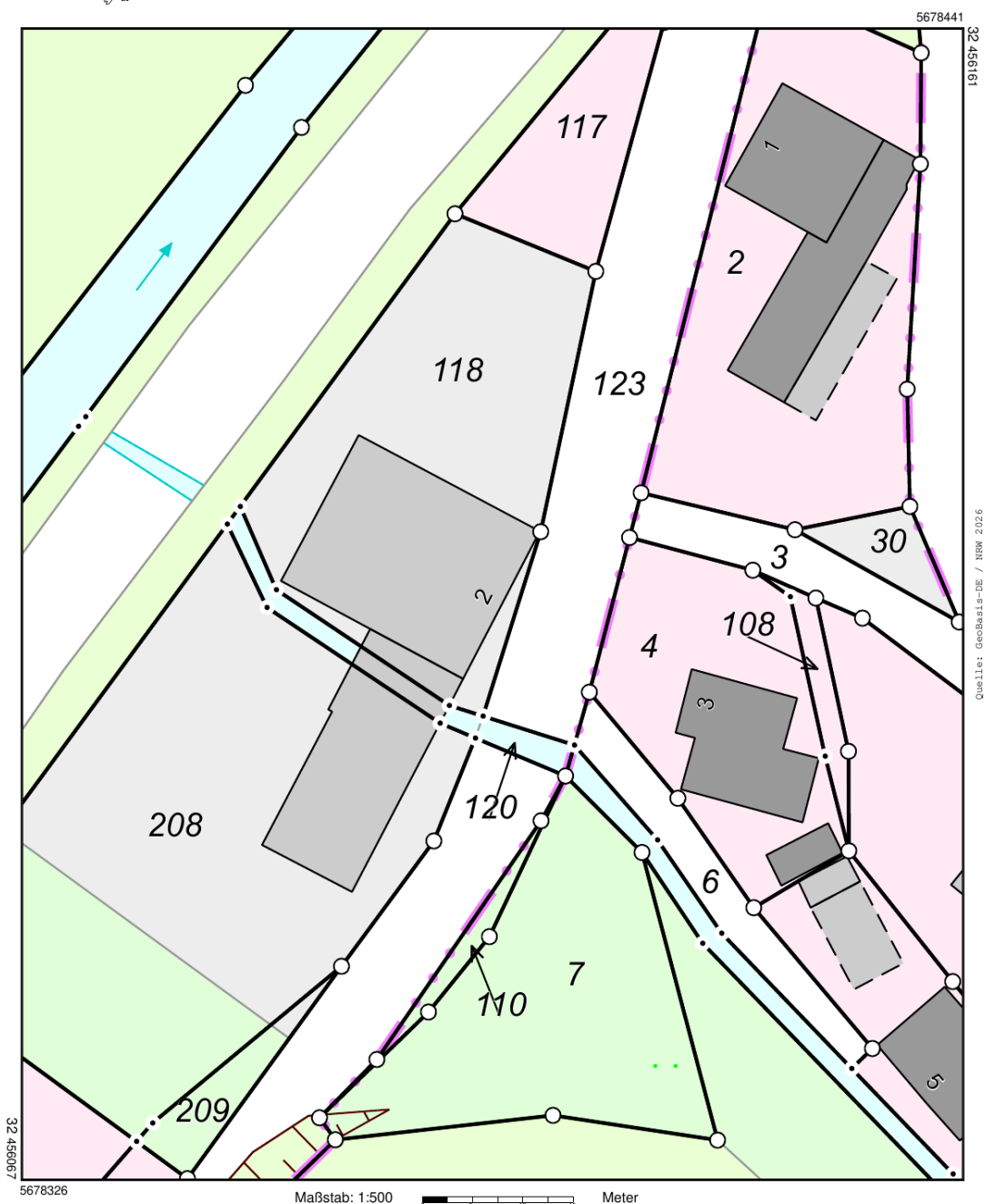
Liegenschaftskarte

Erstellt: 03.08.2026

Maßstab: 1:500

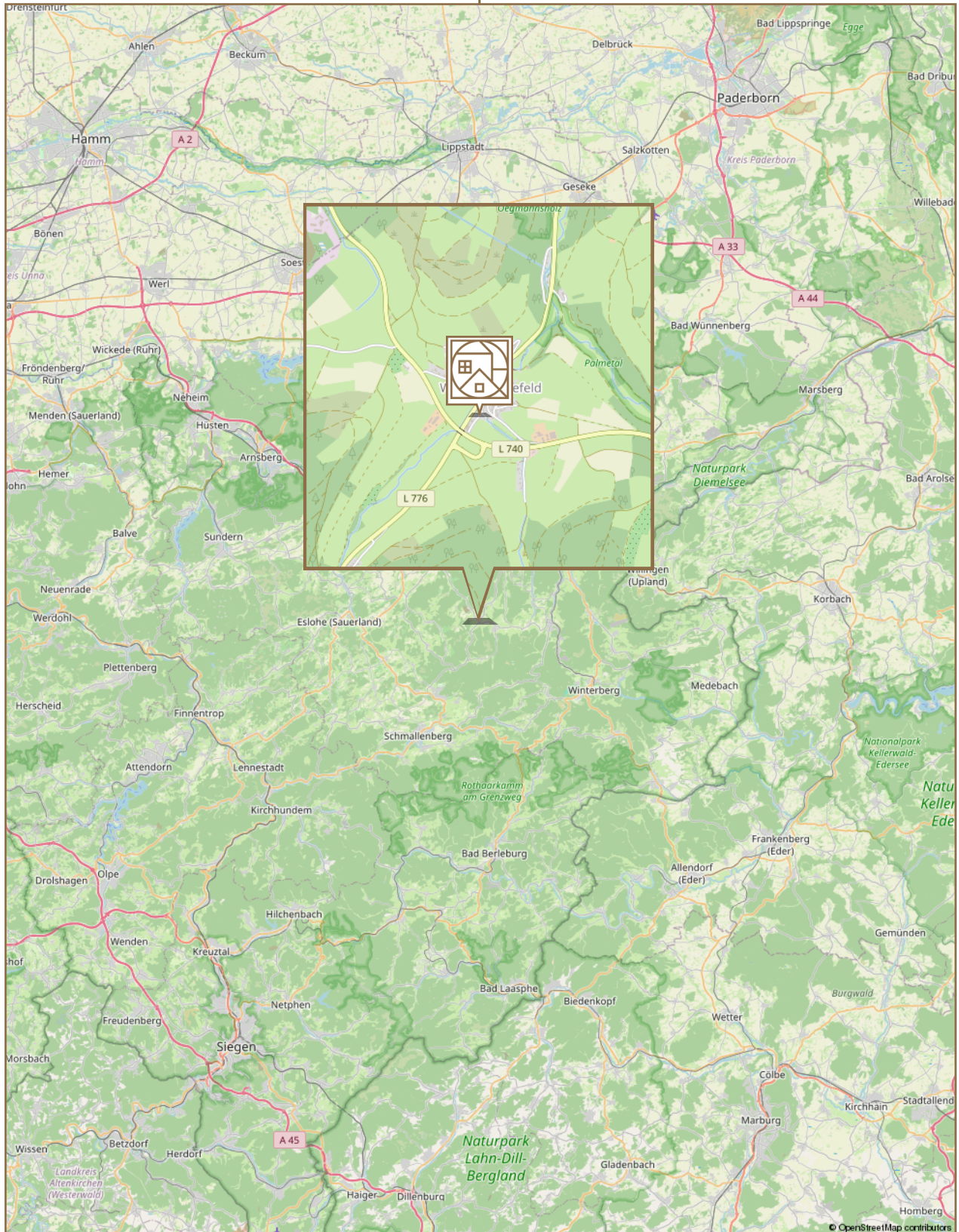
Flurstück: 118
Flur: 11
Gemarkung: Brabecke

Gemeinde: Schmallenberg
Kreis: Hochsauerlandkreis
Bundesland: Nordrhein-Westfalen



LOCATIE OP KAART

KARTE LOCATION



KOOPPROCES

KAUFVORGANG



WIE ZIJN WIJ

WERR SIND WIR

 **Welkom bij Foqus Makelaardij, jouw vertrouwde partner voor kopen en wonen in Duitsland. Gevestigd in het prachtige Twente, zijn wij een onafhankelijk makelaarskantoor dat zich onderscheidt door onze specialistische kennis en een uitgebreid netwerk, zowel lokaal als in Duitsland. Onze expertise in de Duitse vastgoedmarkt stelt ons in staat om jou op een persoonlijke en professionele manier te begeleiden bij al je vastgoedbehoeften over de grens.**

Bij Foqus Makelaardij geloven we in de kracht van persoonlijke aandacht en betrokkenheid. Wij hanteren een werkwijze die gebaseerd is op duidelijke communicatie en transparantie. Onze korte communicatielijnen zorgen ervoor dat je altijd direct contact hebt met je makelaar, zodat we snel en efficiënt kunnen inspelen op jouw wensen en vragen.

Ons doel is om duurzame relaties op te bouwen die verder gaan dan de aankoop of verkoop van je woning. Bij ons stopt het contact niet na de transactie. We zijn er voor jou, met een kop koffie en een luisterend oor, voor al je vragen en zaken die na afloop nog naar voren komen en aandacht nodig hebben.

Met Foqus Makelaardij kies je voor een persoonlijke en deskundige benadering in de dynamische wereld van vastgoed. Of je nu een woning zoekt, wilt verkopen, of interesse hebt in de Duitse markt, wij staan klaar om je te begeleiden met onze diepgaande kennis en jarenlange ervaring. Kom gerust langs op ons kantoor in Twente of neem contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek. Bij Foqus Makelaardij ben je altijd welkom.

FOQUS



MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN

 **Willkommen bei Foqus Immobilien, deinem vertrauenswürdigen Partner in der Welt der Immobilien. Mit Sitz im wunderschönen Twente sind wir ein unabhängiges Maklerbüro, das sich durch unser spezialisiertes Wissen und ein umfangreiches Netzwerk sowohl lokal als auch in Deutschland auszeichnet. Unsere Expertise auf dem deutschen Immobilienmarkt ermöglicht es uns, dich auf eine persönliche und professionelle Weise bei all deinen Immobilienbedürfnissen jenseits der Grenze zu begleiten.**

Bei Foqus Immobilien glauben wir an die Kraft persönlicher Aufmerksamkeit und Engagement. Unsere Arbeitsweise basiert auf klarer Kommunikation und Transparenz. Unsere kurzen Kommunikationswege sorgen dafür, dass du immer direkten Kontakt zu deinem Makler hast, sodass wir schnell und effizient auf deine Wünsche und Fragen eingehen können.

Unser Ziel ist es, dauerhafte Beziehungen aufzubauen, die über den Kauf oder Verkauf deiner Immobilie hinausgehen. Bei uns endet der Kontakt nicht nach der Transaktion. Wir sind für dich da, mit einer Tasse Kaffee und einem offenen Ohr, für alle deine Fragen und Angelegenheiten, die nach Abschluss noch auftauchen und Aufmerksamkeit benötigen.

Mit Foqus Immobilien wählst du einen persönlichen und fachkundigen Ansatz in der dynamischen Welt der Immobilien. Ob du ein Haus suchst, verkaufen möchtest oder Interesse am deutschen Markt hast, wir stehen bereit, dich mit unserem fundierten Wissen und jahrelanger Erfahrung zu begleiten. Komm gerne in unserem Büro in Twente vorbei oder nimm Kontakt mit uns auf für ein unverbindliches Gespräch. Bei Foqus Immobilien bist du immer willkommen.



MAAK KENNIS MET FOQUS

FOQUS IMMOBILIEN



Daisy de Bruijn
Makelaar
Immobiëlen Makler



Margot Scharenborg
Office Manager
Office Managerin.

 Ik ben Daisy, eigenaar en makelaar bij Foqus Makelaardij. Met persoonlijke aandacht en een informele aanpak begeleid ik mijn klanten bij het kopen of verkopen van hun woning, zowel in Nederland als in Duitsland. Voor mij staat helderheid en vertrouwen voorop. Samen zorgen we ervoor dat jouw woonwensen werkelijkheid worden. Ik kijk ernaar uit om je te ontmoeten!

 Ich bin Daisy, Eigentümerin und Maklerin bei Foqus Immobilien. Mit persönlicher Aufmerksamkeit und einem informellen Ansatz begleite ich meine Kunden beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie, sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland. Für mich stehen Klarheit und Vertrauen an erster Stelle. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen!

 Mijn naam is Margot en ik ben werkzaam als Office Manager bij Foqus Makelaardij. De dynamiek en afwisseling binnen de vastgoedwereld spraken mij direct aan. Na het eerste kennismakingsgesprek met Daisy voelde ik meteen dat dit de juiste plek voor mij was.

Binnen mijn functie ben ik verantwoordelijk voor het onderhouden van contact tussen kopers en verkopers, het actualiseren van het woningaanbod op onze website foqus.nl, Funda en diverse Duitse verkoopportalen. Daarnaast verzorg ik administratieve werkzaamheden en beheer ik de agenda's van onze makelaars.

Wanneer je contact opneemt met ons kantoor, is de kans groot dat je mij aan de telefoon krijgt. Graag tot horens!

 Margot, Office Managerin.
Ich bin Margot und unterstütze das Team von Foqus Makelaardij als kaufmännische Mitarbeiterin im Innendienst. Die Vielseitigkeit und das Tempo der Immobilienbranche haben mich sofort begeistert. Schon nach dem ersten Gespräch mit Daisy wusste ich: Das ist der richtige Platz für mich.

Ich koordine die Kommunikation zwischen Käufern und Verkäufern, pflege unsere Immobilienangebote auf foqus.nl, Funda und deutschen Portalen, übernehme organisatorische Aufgaben und behalte die Terminkalender unserer Makler im Blick.

Rufen Sie bei uns an? Dann hören Sie wahrscheinlich mich zuerst.
Bis bald!



FOQUS



**MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN**

Contact

Tubantiasingel 89
7514 AB Enschede

+31 (0)53 209 3000
info@foqus.nl

www.foqus.nl

Deze presentatie is met zorg samengesteld, ondanks dat kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten of overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief en informatief karakter. Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld eventueel zelf nader onderzoek te laten uitvoeren.

Diese Präsentation wurde mit Sorgfalt zusammengestellt, dennoch können aus falsch angegebenen Maßen, Flächen oder sonstigen Daten keine Rechte abgeleitet werden. Die Daten sind nur indikativ und informativ. Dem Käufer wird selbstverständlich die Möglichkeit gegeben, bei Bedarf weitere Nachforschungen anzustellen.