KENSINGTON®
Finest Properties International

Modernes Event-und Gästehaus - Kapitalanlage oder Eigennutzung

Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBR_836-C	**Stand vom:**	17.04.2025
Nutzungsart:	Gewerbe	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Gastgewerbe (Gastronomie)	**Baujahr:**	2018
Ort:	26939 Ovelgönne / Großenmeer	**Nutzfläche:**	827,00 m²
Gastro-Fläche:	661,00 m²	**Vermietbare Fläche:**	827,00 m²
Gesamtfläche:	827,00 m²	**Zustand:**	Neuwertig

Preise:

Kaufpreis:	1.500.000,00 €	**IST-Miete:**	98.400,00 €
Provision:	5% zzgl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	**Gültig bis:**	2027-10-20
Jahrgang:	2014	**Baujahr Heizung:**	2017
Wertklasse:	A	**Primärer Energieträger:**	ERDGAS_LEICHT

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Immobilien GmbH	**Name:**	Peter Friedrich Blumenthal
Straße:	Dobbenweg 11	**Ort:**	28203 Bremen
Faxnummer:	0421 22 33 64 11	**E-Mail:**	peter.blumenthal@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Wir bieten ein modernes Event- und Gästehaus zum Kauf an.

Das Objekt wurde im Jahr 2018 neu errichtet bzw. der angrenzende Saalbau umfassend saniert und modernisiert.

Die Immobilie beinhaltet einen Saal mit Nebenräumen als Event-Location, vier separate Gästezimmer sowie eine Bäckerei/Café. Diese Teileinheiten werden von insgesamt drei Mietern/Pächter betrieben. Die Gesamtimmobilie befindet sich im Eigentum einer GmbH & Co. KG, die im Rahmen einer Unternehmensveräußerung im Kaufpreis beinhaltet ist.

Seit Beendigung der Corona-Pandemie ist ein stetiges Wachstum der Buchungs- und Belegungszahlen sowie des Umsatzes zu verzeichnen. Die aktuellen Miet- und Pachtverträge verfügen über eine kurze Laufzeit und sind i.d.R. innerhalb von 12 Monaten kündbar. Die Gesamt- oder Teilnutzung der Immobilie durch einen Erwerber ist somit gegeben.

Nähere Angaben zum Geschäftsverlauf und Einblick in die Jahresabschlüsse/BWA erhalten Sie mit Abgabe einer Vertraulichkeitserklärung (NDA).

Lage:

Die Immobilie befindet sich im Gemeindebereich Ovelgönne, einer ländlichen Gemeinde in der Nähe von Oldenburg im Bundesland Niedersachsen, Deutschland. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen Oberzentrum Oldenburg beträgt ca. 15 Kilometer.

Verkehrsanbindung:

Straße: Die Gemeinde ist über die Autobahn A29 und Bundestraße B 211gut erreichbar, die eine schnelle Verbindung zu benachbarten Städten wie Oldenburg, Wilhelmshaven und Bremen bietet. Zudem führen mehrere Landstraßen durch die Umgebung, die eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz gewährleisten.

Öffentlicher Nahverkehr: Ovelgönne ist durch ein Netz von Buslinien erschlossen, die regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie zum nächsten Bahnhof und zur Stadt Oldenburg bieten.

Bahn: Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Oldenburg, von wo aus Regionalzüge Verbindungen zu verschiedenen Städten in der Region bieten.

Infrastruktur:

- Bildungseinrichtungen: Die Gemeinde verfügt über Grundschulen sowie weiterführende Schulen wie Oberschulen und Gymnasien. Auch Berufsschulen und Weiterbildungseinrichtungen sind vorhanden.
- Gesundheitsversorgung: Es gibt Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sowie Apotheken, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Krankenhäuser und medizinische Fachzentren befinden sich in den

umliegenden Städten.
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte und Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf sind vor Ort vorhanden. Größere Einkaufszentren befinden sich in den umliegenden Städten.
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Die Gemeinde bietet Parks, Sportplätze, Schwimmbäder und Vereine für verschiedene Freizeitaktivitäten. Auch kulturelle Veranstaltungen und kulturelle Einrichtungen sind vorhanden.
- Sonstiges: Banken, Behörden, Kirchen und religiöse Einrichtungen sind vorhanden und tragen zur Infrastruktur der Gemeinde bei.

Ausstattung:

I. Allgemein

- Baujahr/Sanierung: 2018
- Massivmauerwerk/Stahlbeton
- Gaszentralheizung 2-fach
- Fenster isolierverglast
- Elektroinstallationen gemäß den aktuellen Erfordernissen
- Be- und Entlüftungsanlage 2-fach
- PV-Anlage 30 kWp mit Batteriespeicher 60 kWp. Baujahr 03/25

- Grundstücksgröße: ca. 2005 m²
- Nutzfläche: ca. 826,6 m²
- KFZ- Parkplätze: 10
- Nebengebäude zu Lagerzwecken
- Instandhaltungs-/Modernisierungsstau: keiner

II. Teilbereich Saal/Event

* Nutzfläche: ca. 573,2 m², davon
- Saal ca. 279,9 m²; Kapazität max. 180 Sitzplätze
- Buffetraum/Versammlung ca. 53,1 m²; Kapazität max. 30 Sitzplätze
- Außenterrasse (überdacht) ca. 66,5 m²
- Lager/Vorbereitungsküche ca. 19,4 m²
- Kühlräume (2x) ca. 12,7 m²
- Behinderten-WC ca. 5,5 m²
- Garderobe/ Aufgang zur WC-Anlage ca. 22,2 m²
- WC-Anlage (D+H) ca. 41,0 m²
- Empfang/Flur ca. 58,7 m²
- Lüftungsanlage (Technik) ca. 11,0 m²
- HAR (anteilig) ca. 3,2 m²

* Ausstattung (der Immobilie zugehörig)
- sep. Ein-/Ausgang; 2 Nebenzugänge

- Be- und Entlüftungsanlage
- Beschallungsanlage
- Bestuhlung
- Beleuchtungsanlage
- Tresen/Bar (2x)
- Kühlräume (2x)
- Kücheneinrichtung (Vorbereitungsküche)

III. Teilbereich Gästezimmer/Hotellerie

* Nutzfläche ca. 165,9 m², davon
- Zimmer 1 ca. 29,4 m² + anteilig Dachterrasse
- Zimmer 2 ca. 23,1 m²
- Zimmer 3 ca. 21,8 m² + anteilig Dachterrasse
- Zimmer 4 ca. 21,8 m² + anteilig Dachterrasse
- Dachterrasse ca. 37,9 m²
- HWR ca. 3,1 m²
- Flur/Treppenhaus ca. 25,6 m²
- HAR (anteilig) ca. 3,2 m²

* Ausstattung (der Immobilie zugehörig)
- 4x Doppelzimmer jeweils mit Duschbad/WC
- dezentrale Klimatisierung
- moderne, hochwertige Zimmerausstattung
- sep. Zugang mit Codesteuerung

IV. Teilbereich Bäckerei/Café

* Nutzfläche ca. 87,5 m², davon
- Ladenlokal ca. 61,0 m² zzgl. Terrasse; Kapazität max. 30 Sitzplätze innen, 20 Sitzplätze außen
- Vorbereitung/Spülküche ca. 9,9 m²
- Personal/Lager ca. 5,8 m²
- P-WC/G-WC ca. 7,6 m²
- HAR (anteilig) ca. 3,2 m²

* Ausstattung (der Immobilie zugehörig)
- Verkaufs-/Präsentationstresen
- Rückwandabwicklung
- Bestuhlung
- Grundausleuchtung
- Kücheneinrichtung
- Belüftungsanlage
- sep. Zugänge (2x)

Sonstiges:

Der Verkauf der Immobilie erfolgt im Rahmen einer lastenfreien Unternehmensveräußerung. Der ausgewiesene Kaufpreis beinhaltet:
- Immobilie
- Grundstück
- ausgewiesene Betriebs- und Geschäftsausstattung
- das Unternehmen als Eigentümer der Liegenschaft

Das Objekt befindet sich in laufenden Betrieb und ist vollständig vermietet/verpachtet. Die jährlichen Miet-/Pachteinnahmen (Nettowarmmiete) belaufen sich zur Zeit auf € 98.400,-
Die jährlichen Betriebs- und Nebenkosten belaufen sich auf ca. € 26.100,-

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen
Herr Blumenthal unter der Mobilfunknummer 0160 - 97515064
gerne zur Verfügung.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

m Verkaufsfall erheben wir von der Käuferseite eine Vermittlungsprovision in Höhe von 5,00% (zzgl. USt.) des Kaufpreises. Die Maklerprovision ist i.d.R. 14 Tage nach Unterschriftstermin verdient und zur Zahlung fällig.

Bilder

Ost-Ansicht

Süd Ansicht

Süd Ansicht

Süd-Ost Ansicht

Ost Ansicht

Ost Ansicht Café

Nord-Ost Ansicht

Nord Ansicht Eingang Gästezimmer

Zuwegung Saal

Haupteingang Saal

Saal

Saal

Saal

Versammlung/Buffet

Versammlung/Buffet

Versammlung/Buffet

Küche-Vorbereitung Saal

WC-Anlage

WC-Anlage

Gästezimmer 1

Gästezimmer 2

Gästezimmer 3

Gästezimmer 4

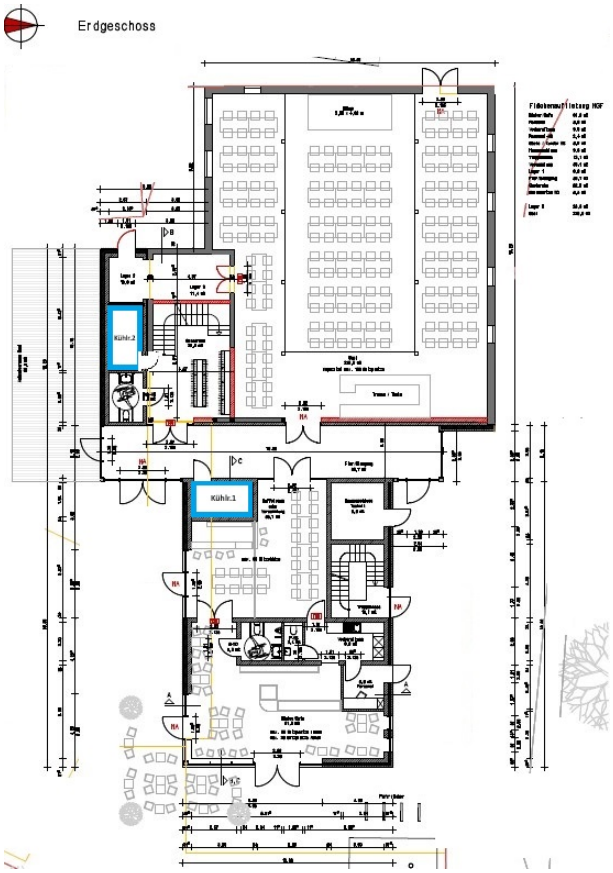
Bad Gästezimmer (exempl.)

Bäckerei/Café

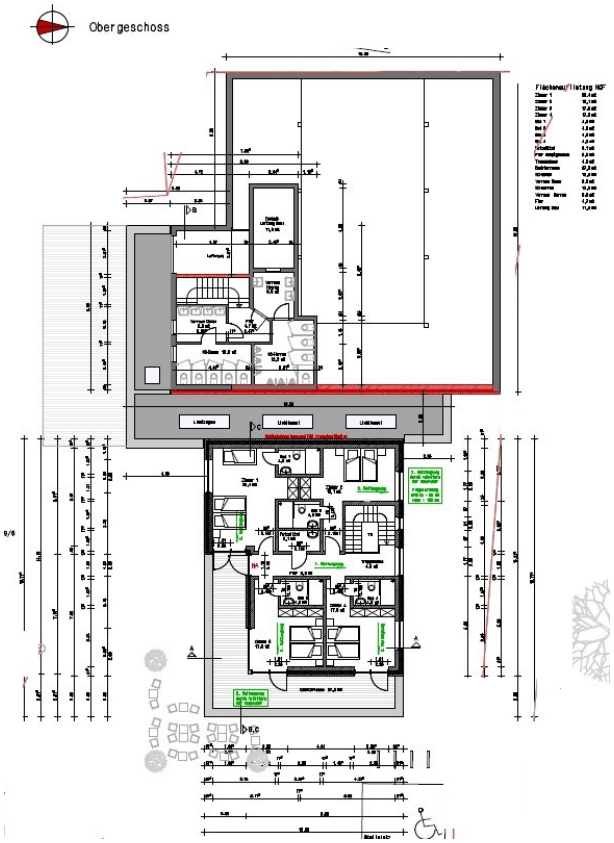
Bäckerei/Café

Küche Bäckerei/Café

GR-EG

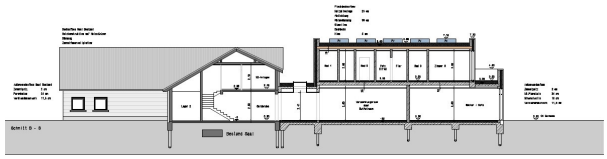


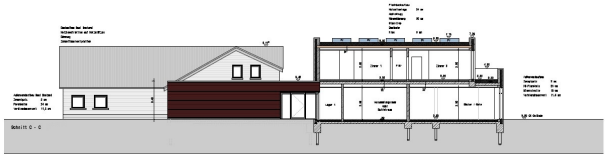
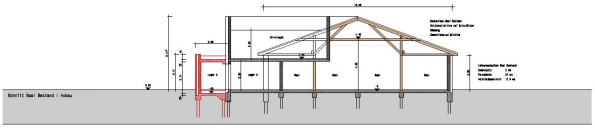
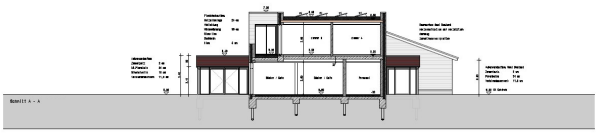
GR-OG



Ansichten

Schnitte 1





Schnitte 2