



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Modernes Event-und Gästehaus



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KOL_234_C	<b>Stand vom:</b>	24.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Gastgewerbe (Gastronomie)	<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Ort:</b>	26939 Ovelgönne / Großenmeer	<b>Nutzfläche:</b>	827,00 m <sup>2</sup>
<b>Gastro-Fläche:</b>	661,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	827,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	827,00 m <sup>2</sup>	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	1.590.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	120.000,00 €
<b>Provision:</b>	5% zzgl. MwSt.		

## Energiepass:

---

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

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Oldenburg GmbH	<b>Name:</b>	Nils Schulze
<b>Straße:</b>	Am Rickmers Park 10	<b>Ort:</b>	28359 Bremen
<b>E-Mail:</b>	oldenburg@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 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 Gemeinde Grossenmeer liegt südwestlich des Kernortes Ovelgönne an der südöstlich verlaufenden B 211. Nördlich und östlich verläuft die Landesstraße L 864. Durch den Ort fließt das Käseburger Sieltief (auch: Oldenbroker Sieltief), ein Tief, das der Entwässerung des überwiegend moorigen Gebietes dient.

Grossenmeer liegt südwestlich des Kernortes Ovelgönne und ist eine ländliche 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 Bundesstraße B 211 gut 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: Grossenmeer 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 in Großenmeer 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 in Großenmeer 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
- Installation PV-Anlage vorbereitet
  
- Grundstücksgröße: ca. 2.005 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 826,6 m<sup>2</sup>
- KFZ- Parkplätze: 10
- Nebengebäude zu Lagerzwecken
- Instandhaltungs-/Modernisierungsstau: keiner

### II. Teilbereich Saal/Event

- \* Nutzfläche: ca. 573,2 m<sup>2</sup>, davon
- Saal ca. 279,9 m<sup>2</sup>; Kapazität max. 180 Sitzplätze
- Buffetraum/Versammlung ca. 53,1 m<sup>2</sup>; Kapazität max. 30 Sitzplätze
- Außenterrasse (überdacht) ca. 66,5 m<sup>2</sup>
- Lager/Vorbereitungsküche ca. 19,4 m<sup>2</sup>
- Kühlräume (2x) ca. 12,7 m<sup>2</sup>
- Behinderten-WC ca. 5,5 m<sup>2</sup>
- Garderobe/ Ausgang zur WC-Anlage ca. 22,2 m<sup>2</sup>
- WC-Anlage (D+H) ca. 41,0 m<sup>2</sup>
- Empfang/Flur ca. 58,7 m<sup>2</sup>



- Lüftungsanlage (Technik) ca. 11,0 m<sup>2</sup>
- HAR (anteilig) ca. 3,2 m<sup>2</sup>

\* 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 m<sup>2</sup>, davon

- Zimmer 1 ca. 29,4 m<sup>2</sup> + anteilig Dachterrasse
- Zimmer 2 ca. 23,1 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 ca. 21,8 m<sup>2</sup> + anteilig Dachterrasse
- Zimmer 4 ca. 21,8 m<sup>2</sup> + anteilig Dachterrasse
- Dachterrasse ca. 37,9 m<sup>2</sup>
- HWR ca. 3,1 m<sup>2</sup>
- Flur/Treppenhaus ca. 25,6 m<sup>2</sup>
- HAR (anteilig) ca. 3,2 m<sup>2</sup>

\* 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 m<sup>2</sup>, davon

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

\* 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 laufendem Betrieb und ist vollständig vermietet/verpachtet. Die jährlichen Miet-/Pachteinnahmen (Nettokaltmiete) belaufen sich zur Zeit auf

- Saal/Event.....€ 60.000,-
- Gästezimmer....€ 42.000,-
- Bäckerei/Café...€ 18.000,-
- Gesamt.....€ 120.000,-

Mietrendite ca. 7,55 %

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen Ihnen Herr Schulze unter der Mobilfunknummer 0152 - 07561102 und 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.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Miet- oder Pachtvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist i.d.R. 14 Tage nach Unterschriftstermin zur Zahlung fällig.

## Bilder

---

Zuwegung Haupteingang



Haupteingang



Süd Ansicht



Süd-Ost Ansicht



Süd Ansicht\_I



Ost Ansicht Cafe



Nord-Ost Ansicht



Eingang\_Gäastezimmer





Saal



Saal\_I



Saal\_II



Küche



Bäckerei



Bäckerei\_I



Küche\_II



Besprechungsraum





Besprechungsraum\_I



Besprechungsraum\_II



WC-Anlage\_I



WC-Anlage



Gästezimmer\_I



Gästezimmer\_II



Gästezimmer\_III



Gästezimmer\_IV



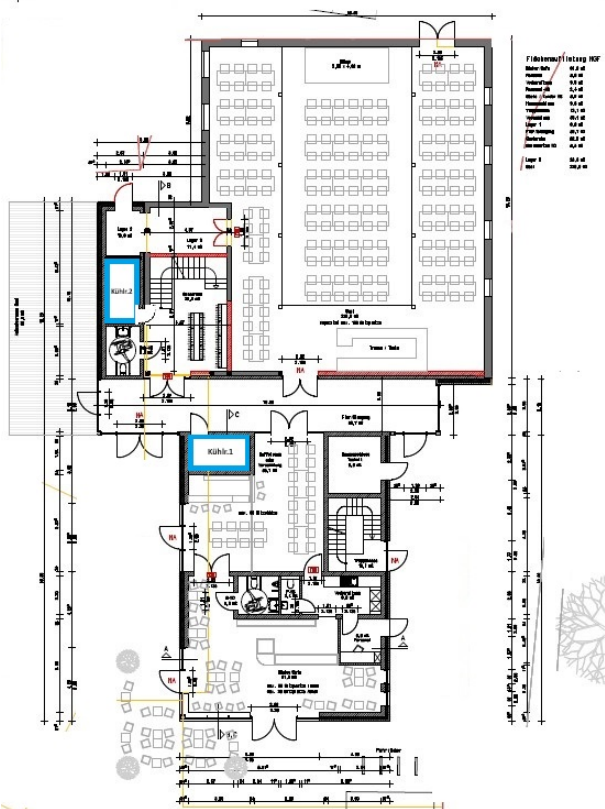
Bad\_Gästezimmer



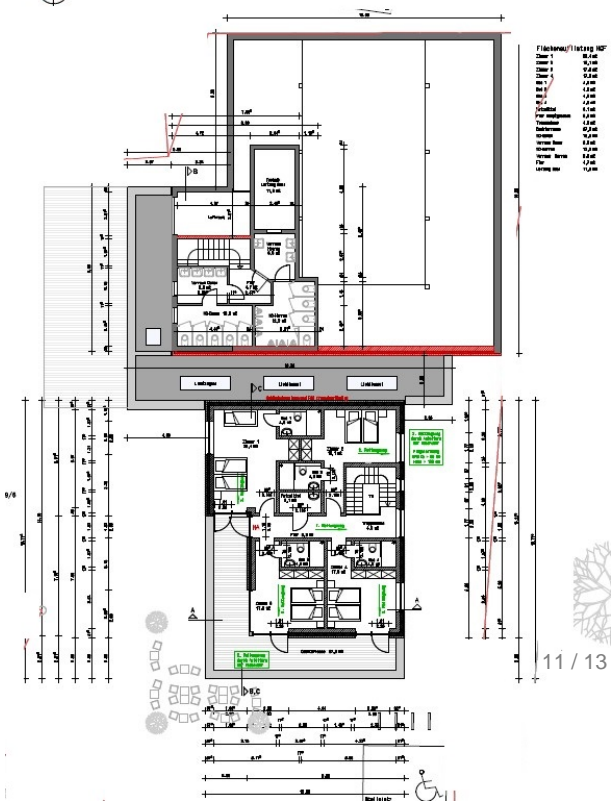
Ansichten



Erdgeschoss

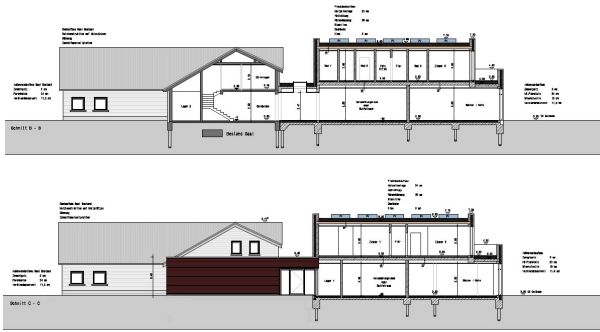


Obergeschoss

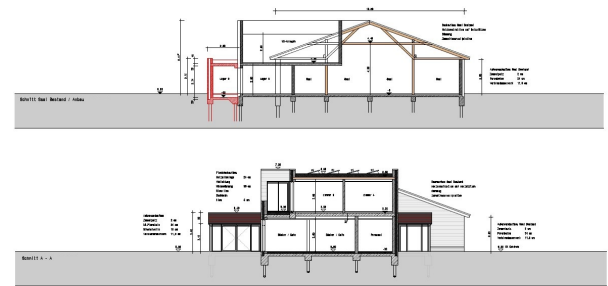




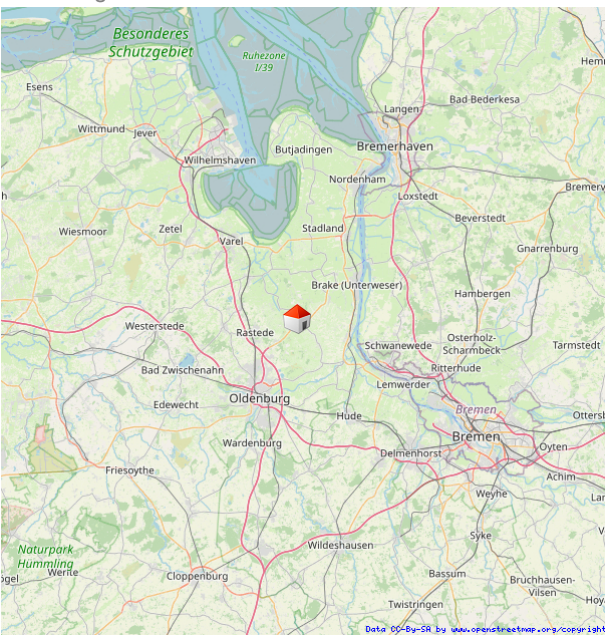
Schnitt\_I



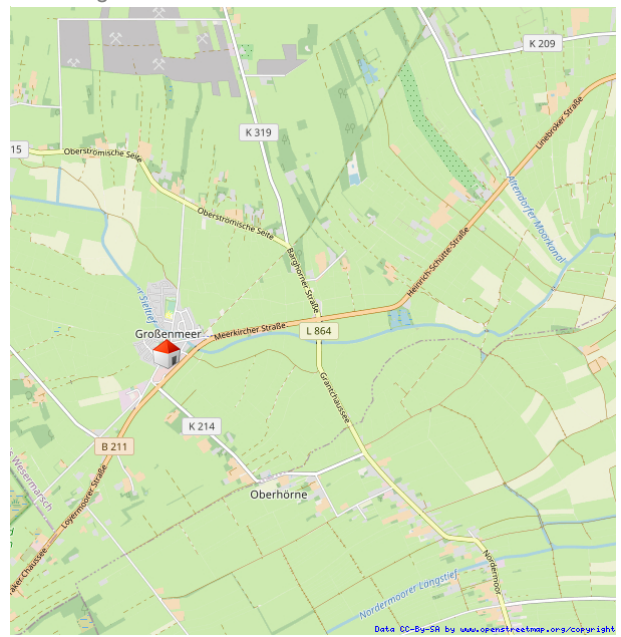
Schnitt\_II



Makrolage



Mikrolage



## Mikrolage\_Details

