



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Modernes Event-und Gästehaus im Landkreis Wesermarsch

**DISKRETE VERMARKTUNG**



**KENSINGTON**

Finest Properties International



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_877-C	<b>Datum:</b>	01.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Gastgewerbe (Gastronomie)	<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Ort:</b>	26919 Landkreis Wesermarsch	<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>Preis:</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 Immobilien GmbH	<b>Name:</b>	Peter Friedrich Blumenthal
<b>Straße:</b>	Dobbenweg 11	<b>Ort:</b>	28203 Bremen
<b>Faxnummer:</b>	0421 22 33 64 11	<b>E-Mail:</b>	peter.blumenthal@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Im Rahmen einer diskreten Vermarktung bieten wir eine Unternehmung aus dem Bereich Gastgewerbe/Beherbergung und Einzelhandel im Landkreis Wesermarsch (Niedersachsen) 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 Verkaufsstelle des LEH. 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.

Bei grundsätzlichem Interesse fordern Sie bitte unter Angabe Ihres Namens/Firmierung und der vollständigen Anschrift unser ausführliches Exposé mit Lageanschrift und Bebilderung an.

## Lage:

---

Der Landkreis Wesermarsch liegt im Nordwesten des Bundeslandes Niedersachsen und gehört zur Metropolregion Bremen/Oldenburg. Der Landkreis grenzt im Westen an den Landkreis Ammerland, im Nordwesten an den Landkreis Friesland, im Norden und Osten an die Unterweser und Wesermündung, die die Grenze zur Stadt Bremerhaven und zum Landkreis Cuxhaven bildet, sowie im Süden an die kreisfreie Stadt Bremen und den Landkreis Osterholz.

### Geografische Lage und Naturraum

Der Landkreis Wesermarsch erstreckt sich über eine Fläche von etwa 821 Quadratkilometern und umfasst eine charakteristische Marschlandschaft, die durch flache, weite Flächen, Deiche und ein Netz von Wasserläufen geprägt ist.

Das Gebiet ist weitgehend flach und liegt größtenteils auf Meereshöhe oder knapp darüber. Aufgrund der Nähe zur Nordsee ist die Wesermarsch auch stark durch Gezeiten beeinflusst, und das Land ist durch ein dichtes Netz von Entwässerungsgräben und Sielen vor Überschwemmungen geschützt. Entlang der Küstenlinie befinden sich Deiche, die zum Schutz vor Sturmfluten errichtet wurden.

### Naturräumliche Besonderheiten

Das Gebiet ist Teil des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer, einem UNESCO-Weltnaturerbe, das für seine einzigartige Küstenlandschaft bekannt ist.

Im Landkreis befinden sich auch mehrere Naturschutzgebiete, wie das "Wesermarsch", "Vogelschutzgebiet Juliusplate" und "Untere Wümme". Diese Gebiete sind wichtige Schutzräume für seltene Tier- und Pflanzenarten und tragen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in der Region bei.

### Bevölkerung und Siedlungsstruktur

Die Wesermarsch hat etwa 90.000 Einwohner, wobei die Bevölkerungsdichte mit rund 110 Einwohnern pro Quadratkilometer relativ niedrig ist. Die Bevölkerung verteilt sich auf mehrere kleine Städte und Dörfer, wobei die größten Städte Brake (Kreisstadt) und Nordenham sind. Brake hat etwa 15.000 Einwohner und ist das administrative Zentrum des Landkreises. Nordenham, mit knapp 27.000 Einwohnern, ist die größte Stadt und wirtschaftlich bedeutend durch den Hafen und die Nähe zur Wesermündung.

Die Siedlungsstruktur ist ländlich geprägt, mit zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben, die die Marschlandschaft wirtschaftlich nutzen. Die Landwirtschaft spielt eine wichtige Rolle in der Region, insbesondere der Anbau von Getreide und die Viehzucht. Daneben gibt es kleinere Industrieansiedlungen und Gewerbegebiete, insbesondere in den Städten Brake und Nordenham.

### Wirtschaft und Infrastruktur

Die Wirtschaft der Wesermarsch ist stark von der Landwirtschaft und der Hafenwirtschaft geprägt. Nordenham verfügt über einen bedeutenden Seehafen, der für den Güterverkehr eine zentrale Rolle spielt. Hier befinden sich auch industrielle Betriebe, insbesondere in den Bereichen Aluminiumproduktion, Chemie und Schiffbau.

Die Region verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz, das jedoch im Wesentlichen auf die Erschließung der ländlichen Gebiete ausgerichtet ist. Wesentliche Verkehrsadern sind die Bundesstraßen B212 und B437, die die Region mit den Nachbarlandkreisen und der Stadt Bremen verbinden. Es gibt auch mehrere Fährverbindungen über die Weser, die die Verkehrsverbindungen innerhalb des Landkreises und zu den gegenüberliegenden Ufern verbessern.

Die Bahnverbindung zwischen Bremen und Nordenham ist eine der wichtigsten Schienenverbindungen in der Wesermarsch und bindet den Landkreis an das überregionale Bahnnetz an.

## 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. 2005 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 826,6 m<sup>2</sup>
- KFZ- Parkplätze: 10
- Nebengebäude zu Lagerzwecken
- Instandhaltungs-/Modernisierungstau: 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/ Aufgang 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 Verkaufsstelle

\* 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 € 120.000,-, mit einer Mietrendite von 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

---

Makrolage LKR

