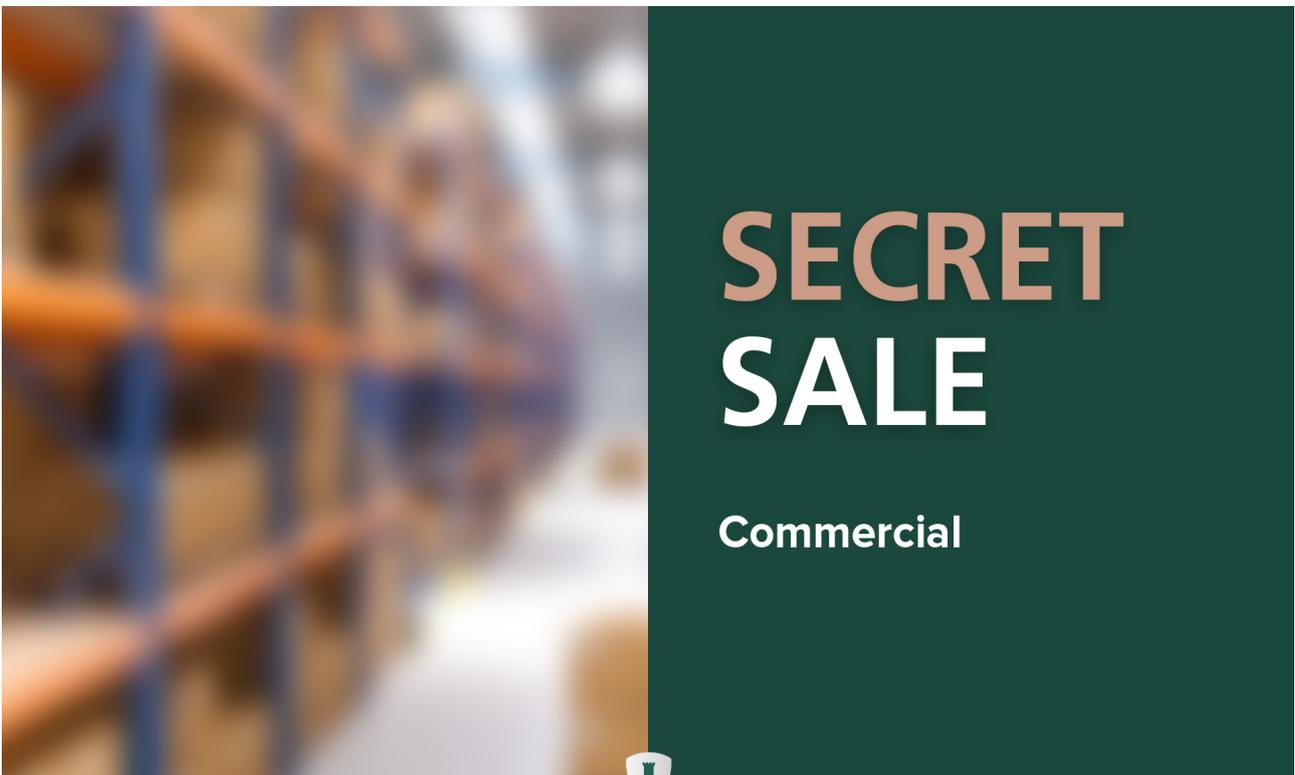




**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Restaurant mit Pension, separater Einzelhandelsfläche und Wohnung - Landkreis Verden (Aller)



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Commercial Properties

## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_871	<b>Stand vom:</b>	29.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Gastgewerbe (Restaurant)	<b>Ort:</b>	23456 Landkreis Verden (Aller)
<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung	<b>Nutzfläche:</b>	744,02 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	128,46 m <sup>2</sup>	<b>Gastro-Fläche:</b>	317,31 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	887,59 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche:</b>	887,59 m <sup>2</sup>
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	2.190.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	73.613,40 €
<b>Provision:</b>	5% zzgl. USt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-01-01
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2007
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	199.70 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## 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 Verden (Aller) zum Kauf an.

Die Immobilie beinhaltet ein etabliertes und über die Stadtgrenzen von Verden bekanntes Restaurant, eine Pension mit fünf Zimmern bzw. zehn Betten, eine Verkaufsstelle für kulinarische Lebensmittel/Spirituosen sowie eine luxuriöse 6-Zimmer-Wohnung.

Das Objekt befindet sich im laufenden, inhabergeführten Betrieb.

Der ausgewiesene Kaufpreis beinhaltet

- \* Grundstück
- \* Immobilie
- \* zwei Unternehmungen
- \* vollständige Betriebs- und Geschäftsausstattung

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 Verden liegt im nordwestlichen Teil Deutschlands im Bundesland Niedersachsen.

Geografische Lage:

Der Landkreis Verden befindet sich im zentralen Niedersachsen und gehört zur Metropolregion Bremen/Oldenburg. Er grenzt im Norden an die Stadt Bremen und den Landkreis Osterholz, im Osten an den Landkreis Rotenburg (Wümme), im Süden an die Landkreise Heidekreis und Nienburg/Weser sowie im Westen an den Landkreis Diepholz.

Städte und Gemeinden:

Der Landkreis Verden besteht aus sieben Städten und Gemeinden:

Verden (Aller): Die Kreisstadt Verden ist bekannt als traditionsreiche Reiterstadt und beherbergt das Deutsche Pferdemuseum. Sie liegt direkt an der Aller und hat eine gut erhaltene Altstadt mit zahlreichen historischen Bauwerken.

Achim: Die größte Stadt des Landkreises, sie grenzt direkt an Bremen und ist stark mit dem Bremer Umland verflochten. Achim hat eine gut entwickelte Infrastruktur und ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort.

Langwedel: Eine ländliche Gemeinde im Osten des Landkreises, geprägt von Landwirtschaft und naturnahen Erholungsgebieten.

Thedinghausen: Eine kleine Gemeinde im Süden des Landkreises, bekannt für das Schloss Erbhof und die idyllische Landschaft.

Dörverden: Eine Gemeinde südlich von Verden, durchzogen von der Aller. Sie ist ein Zentrum der erneuerbaren Energien mit mehreren Windkraftanlagen und Biogasanlagen.

Oyten: Diese Gemeinde liegt im Nordwesten des Landkreises und ist vor allem durch die Nähe zu Bremen und die gute

Verkehrsanbindung geprägt. Sie entwickelt sich zunehmend zu einer beliebten Wohngegend für Pendler.  
Kirchlinteln: Eine flächenmäßig große, aber dünn besiedelte Gemeinde im Osten, die durch ausgedehnte Wälder und landwirtschaftliche Flächen geprägt ist. Hier liegt auch der höchste Punkt des Landkreises, die „Wachholderheide“ bei Neddenaverbergen.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

Der Landkreis Verden ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Autobahn A27 durchquert den Landkreis von Nord nach Süd und verbindet ihn mit Bremen im Norden und Hannover im Süden. Darüber hinaus gibt es mehrere Bundesstraßen, darunter die B215 und B75, die den Landkreis mit den umliegenden Regionen verbinden.

Der Landkreis ist auch an das Schienennetz gut angebunden, mit Regionalzügen, die Verden mit Bremen, Hannover und anderen wichtigen Städten in Niedersachsen verbinden. Der Bahnhof Verden (Aller) ist ein bedeutender Knotenpunkt für den Personenverkehr.

Wirtschaft und Kultur:

Die Wirtschaft des Landkreises Verden ist vielseitig und umfasst sowohl traditionelle Landwirtschaft als auch moderne Industrie und Dienstleistungen. Besonders die Pferdezucht und der Reitsport haben hier eine lange Tradition und sind wirtschaftlich bedeutend.

Kulturell ist der Landkreis Verden ebenfalls vielfältig. Es gibt zahlreiche Veranstaltungen und Feste, die das ländliche Leben und die Traditionen pflegen. Zudem gibt es in den Städten und Gemeinden verschiedene Museen, Theater und historische Sehenswürdigkeiten, die die reiche Geschichte der Region widerspiegeln.

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage.

## Ausstattung:

---

### A. Gesamt

- Gesamtfläche ca. 887, 59 m<sup>2</sup>
- Gewerbliche Nutzfläche ca. 744,02 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen
- Wohnfläche ca. 143,57 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 1.101 m<sup>2</sup>
- Gas-Zentralheizung (2x)
- Isolierverglaste Fenster; z.T. 3-fach
- Parkplatz
- KFZ-Stellplätze (5x)
- Teilüberdachte Terrasse

### B. Erdgeschoss

#### B.1. Restaurant

- Nutzfläche ca. 317,31 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen
- 180 Sitzplätze
- z.T. Fußbodenheizung sowie Be- und Entlüftungsanlage

- Aufteilung

... Gastraum ca. 200,74 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse

... Küche mit Nebenräumen ca. 70,13 m<sup>2</sup>

... WC-Anlagen (5x) ca. 34,17 m<sup>2</sup>

... Aufgang Pension ca. 12,33 m<sup>2</sup>

B.2. Ladenlokal

- Nutzfläche ca. 180,88 m<sup>2</sup>

- 4 Räume

- Sep. Außenzugang

- Anbindung an B.1.

C. Obergeschoss

C.1. Pension

- Nutzfläche ca. 117,37 m<sup>2</sup>

- 5x DZ/Dusche/WC

- Sep. Gas-Etagenheizung

C.2. Wohnung

- Wohnfläche (DIN) ca. 143,57 m<sup>2</sup>

- 6 Zimmer

- 2 Bäder

- Dachterrasse

- EBK

D. Untergeschoss

- Nutzfläche ca. 128,46 m<sup>2</sup>

- 7 Kellerräume

- Heizung

E. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Betrieb ist vollständig, gemäß den aktuellen Unternehmenszwecken, ausgestattet. Eine Einzelaufstellung der BGA wird bei Bedarf nach erfolgter Besichtigung des Objektes nachgereicht.

E.1. Restaurant

- komplette Bestuhlung

- komplettes Mobiliar (hochwertig)

- Beschallungsanlage

- Gläser, Geschirr, Besteck

- Tresen mit gesamten Equipment

- Vollständige Küchenausstattung inkl. Spezialofen

- 2 Kühlzellen

- Tiefkühlzelle

- Schockfroster

- Dekoration/Raumgestaltung

#### E.2. Ladenlokal

- Rückwandabwicklung
- Mittelraummöblierung
- Tresen/Präsenter
- Kühlung
- allg. Raumausstattung

#### E.3. Pension

- Vollmöblierung 5 Zimmer
- Raumausstattung/Dekoration

#### E.4. Wohnung

- Einbauküche
- 2x Vollbad

#### E. 5. Untergeschoss (Keller)

- Regallierung

## Sonstiges:

---

Das Objekt ist nur in seiner Gesamtheit erwerbbar. Der ausgewiesene Kaufpreis resultiert aus

- Grundstück/Immobilie  
... € 1.590.000,-
- Betrieb- und Geschäftsausstattung (Buchwert Anlagevermögen)  
... ca. € 353.000,-
- Unternehmen Restaurant/Pension (Personengesellschaft)  
... € 196.000,-
- Unternehmen Ladenlokal/Verkaufsstelle (e. Kfm.)  
... € 51.000,-

Der Warenbestand kann zum Zeitpunkt des Überganges an einen neuen Eigentümer übernommen werden. Die Bewertung erfolgt mittels Inventur zum Einstandspreis.

Übernahme Mitarbeiter:innen und Übergangunterstützung durch Eigentümer nach Bedarf.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen

Herr Blumenthal unter der Mobilfunknummer 0160 - 97 51 50 64 gerne zur Verfügung.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-bremen.com](http://www.kensington-bremen.com)

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 notariell beurkundeten Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist i.d.R. 30 Tage nach Mietvertragsunterschrift zur Zahlung fällig.

Die Maklerprovision beträgt 5% zzgl. USt. des notariell beurkundeten Kaufpreises; verdient und fällig mit Unterschrift des Kaufvertrages.

## Bilder

---

### Makrolage

