

Bendestorf

## 2 Wohneinheiten & Gastronomie

CODE DU BIEN: 25095021



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 873 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25095021          |
| Surface habitable      | ca. 210 m²        |
| Pièces                 | 6                 |
| Année de construction  | 1926              |
| Place de stationnement | 8 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 529.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface total                | ca. 210 m²                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |

**CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf**

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.05.2035        | Consommation<br>finale d'énergie                               | 234.90 kWh/m²a                              |
|                                                  |                   | Classement<br>énergétique                                      | G                                           |
|                                                  |                   | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1926                                        |

CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf**

## Une première impression

Diese gepflegte Gewerbeimmobilie bietet eine interessante Kombination aus Gastronomie und Wohneinheit und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 873 m<sup>2</sup> und ist komplett vermietet. Die Liegenschaft aus dem Baujahr 1926 befindet sich in einem gepflegten Zustand mit einer Ausstattung nach normalem Standard.

Die Immobilie bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal für den Betrieb eines Gastronomiebetriebs mit angeschlossener Wohneinheit eignet. Der Gastronomiebereich umfasst einen ansprechend gestalteten Gastraum, der Platz für eine Vielzahl von Gästen bietet. Zudem sind eine gut ausgestattete Küche sowie sanitäre Anlagen für Gäste vorhanden. Die Anordnung der Räumlichkeiten ist so gestaltet, dass ein reibungsloser Betriebsablauf gewährleistet ist. Angrenzend an den Gastronomiebereich befinden sich die zwei Wohneinheiten, die über einen separaten Eingang betreten werden können. Diese Einheiten eignen sich hervorragend als Betreiberwohnung oder zur Vermietung. Die Wohnräume sind hell und geräumig und umfassen ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Durch die Trennung von Gastronomie- und Wohnbereich ist sowohl Privatsphäre als auch Flexibilität gewährleistet.

Die Ausstattung der Immobilie ist funktional und für den gewerblichen Betrieb gut geeignet. Die Küche der Gastronomieeinheit ist mit den notwendigen Geräten und Einrichtungen ausgestattet, um verschiedene gastronomische Konzepte zu realisieren. Die Bodenbeläge und Oberflächen sind pflegeleicht und widerstandsfähig, was den täglichen Anforderungen eines Gastronomiebetriebs entgegenkommt. Die Wohneinheit ist mit den erforderlichen sanitären Einrichtungen, einem zeitgemäßen Heizungssystem sowie Anschlüssen für die moderne Kommunikationstechnik ausgestattet. Beide Einheiten sind so konzipiert, dass sie je nach Bedarf angepasst oder weitergehend modernisiert werden können, um spezifische Anforderungen zu erfüllen.

Fazit: Diese Gewerbeimmobilie stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit für Unternehmer dar, die einen Gastronomiebetrieb mit zusätzlicher Wohnmöglichkeit in einer gut erreichbaren Lage suchen. Die Immobilie bietet eine solide Grundlage für Ihren erfolgreichen Geschäftsbetrieb in Verbindung mit einem komfortablen Wohnkonzept. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einer verkehrstechnisch günstigen, zentralen Lage von Bendestorf und ist somit gut erreichbar, was sowohl für den Gastronomiebetrieb als auch für das Wohnen von Vorteil ist. In der Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Infrastruktureinrichtungen, die eine gute Versorgung gewährleisten.

Bendestorf ist einer der schönsten und auch ruhigsten Orte im Einzugsbereich Hamburgs. Die Gemeinde liegt in einem kleinen Tal an der Seeve und befindet sich am Landschaftsschutzgebiet „Klecker Wald“. Sie ist bekannt durch das frühere Filmstudio und das Filmmuseum. Für die Kinderbetreuung gibt es einen Kindergarten, eine Krippe und die Grundschule. Die weiterführenden Schulen finden Sie in Buchholz und Jesteburg. Für den täglichen Bedarf gibt es im Ort einen EDEKA-Supermarkt und einen Bäcker. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Jesteburg oder Buchholz.

Freizeit und Sportangebote gibt es in Bendesdorf und den Nachbarorten Jesteburg, Buchholz oder Hittfeld. Die Verkehrsanbindung nach Harburg und Hamburg ZOB ist mit Bussen gewährleistet. Zuganschluss nach Hamburg (HVV-Tarif) und Bremen besteht ab Buchholz und dem 4 km entfernten Ort Klecken. Die nächsten BAB-Anschlüsse sind Ramelsloh (A7) und Hittfeld (A1) - sie sind in 5 Autominuten zu erreichen. Den Hamburger Flughafen erreicht man in ca. 45 Minuten.

**CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 234.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Energiebedarfsausweis Wohnteil:

erstellt am 28.05.2025, gültig bis zum 28.05.2035

Endenergiebedarf 221,6 kWh(m<sup>2</sup>xa), G

**CODE DU BIEN: 25095021 - 21227 Bendestorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andrea Syring

---

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

E-Mail: [nordheide@von-poll.com](mailto:nordheide@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)