

### Gaststätte in Heiligenhafen (Hafennähe)



<b>Preis auf Anfrage</b> Kaufpreis	<b>m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>2</b> Zimmer insgesamt	<b>619 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>1900</b> Baujahr
---------------------------------------	------------------------------------	------------------------------	--	------------------------

#### Mietpreis und Preise

Kaltmiete pro Monat	(Preis auf Anfrage)
Heizkosten	Keine Angabe

#### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1127
Anzeige	Miet-/Pachtobjekt
Objektart	Gewerbeimmobilie
Objektrubrik	Gewerbeobjekt
Straße und Hausnr.	Thulboden 53
PLZ	23774
Stadt/Ort	Heiligenhafen
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Grundstück	619 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	153,88 m <sup>2</sup>

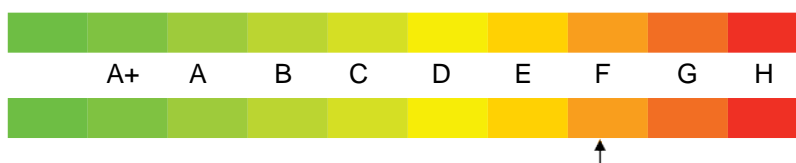
## Objektdaten im Überblick

Gesamtfläche	153,88 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	2
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1900

## Energieausweis

Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gebäudetyp	Gewerbeobjekt
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Energiebedarf	197,79 Wärme kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	F

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Verpachtet werden soll eine Gaststätte in Heiligenhafen. Die Gaststätte befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Das Haus besteht grundsätzlich aus drei Gebäudeteilen, wobei das mittlere Gebäude als Treppenhaus genutzt wird. Der Gebäudetrakt selbst besteht aus zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Außenmauerwerk besteht aus Putz und ist teilweise mit Klinker versehen. Zum Mehrfamilienhaus gehören 2 gewerblich genutzte Einheiten und 11 Wohneinheiten.

Folgende Räumlichkeiten gehören zum Restaurant:

- Gaststätte
- Clubraum
- Küche
- Kühl-/Lagerraum
- WC fürs Personal
- Toiletten

In der Gaststätte und im Clubraum können ca. 60 Sitzplätze untergebracht werden. Der Clubraum wurde erst 2014 errichtet und räumlich von der Gaststätte getrennt.

Das Objekt steht sich auf einem ca. 619 m<sup>2</sup> großen Grundstück in absoluter Top-Lage. Es liegt verkehrsgünstig in zentraler Lage und Hafennähe. Der moderne Yachthafen ist nur einen Steinwurf entfernt und fußläufig zu erreichen. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich und lohnt sich bestimmt.

## Lagebeschreibung

Die Gaststätte in zentraler Lage (Hafennähe) von Heiligenhafen. Heiligenhafen ist eine Stadt in Schleswig-Holstein und liegt direkt am Wasser im Kreis Ostholstein. Die Kleinstadt ist, mit ihren rund 9.200 Einwohnern, insbesondere in den Sommermonaten bei den Urlaubern sehr beliebt, da sie mit vielen Attraktionen einen tollen Urlaub an der Ostsee bietet. Besonderheiten sind der zur Ostsee abgetrennte Binnensee, die Steilküste und die vorgelagerte Landzunge. Direkt vor der Gaststätte befindet sich ein verkehrsgünstiger Kreisverkehr, an den die Hafenstraße, der Sundweg und die Weidestraße angeschlossen sind. Dies wiederum garantiert ein hohes Verkehrsaufkommen und Kundschaft.

Die Landzunge ist eine langgestreckte Halbinsel, die aus Steinwarder und Graswarder besteht. Graswarder ist ein ausgewiesenes Naturschutzgebiet, wo zahlreiche Vogelarten brüten und zu Hause sind. Die einmalige und verkehrsgünstige Lage zeichnet Heiligenhafen aus. Durch die direkte Anbindung an die Autobahn (A1) sind Fehmarn, weitere Ostseebäder sowie größere Städte mit dem Auto schnell zu erreichen.

Einige Entfernungen im Überblick:

- Von Heiligenhafen nach Burg auf Fehmarn: ca. 21 km
- Von Heiligenhafen nach Oldenburg in Holstein: ca. 11 km
- Von Heiligenhafen nach Kiel: ca. 69 km
- Von Heiligenhafen nach Großenbrode: ca. 12 km
- Von Heiligenhafen nach Neustadt in Holstein: ca. 35 km
- Von Heiligenhafen nach Lübeck: ca. 69 km
- Von Heiligenhafen nach Hamburg: ca. 128 km

Weissenhäuser Stand, Hohwacht, Großenbrode, Dahme, Kellenhusen oder auch Grömitz gehören zu den umliegenden Ostseebädern. Fehmarn mit seinen zahlreichen Sandständen ist ebenfalls nicht weit entfernt. Dadurch zählt Heiligenhafen zu einer der beliebtesten Urlaubsregionen von Schleswig-

Holstein. Abgesehen von umfangreichen Veranstaltungen und unterschiedliche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wird auch Seglern, Surfer und Angler einiges geboten. Vielzahlige Restaurants, Hotels und Einkaufsmöglichkeiten dürfen mit einer historischen Altstadt nicht unerwähnt bleiben.

In unmittelbarer und fußläufiger Nähe der Gaststätte befindet sich auch der Yachthafen – die Marina Heiligenhafen. Der moderne Hafen bietet eine sehr gute Infrastruktur und ist somit, auch aufgrund der einmalige Lage im Naturschutzgebiet Graswarder, besonders bei Seglern beliebt.

Zudem gibt es in Heiligenhafen eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, diverse Kindergärten, Ärzte und Apotheker, ein Heimatmuseum, zahlreiche Sportvereine, jede Menge an Geschäften für die Dinge des täglichen Bedarfs sowie sonstige Einrichtungen. Die zentrumsnahe und ruhige Lage in Wassernähe machen ein Auto überflüssig.

## Karte



## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Fußboden	Fliesen
Freistehend	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Massive Bauweise
- Zentrumsnahe Lage in der Nähe des Hafens
- Gaststätte mit separatem Clubraum

- 4 Parkplätze für die Gaststätte
- Neuwertige Gasheizung
- Doppelverglaste Fenster (Holz und Kunststoff)
- Wasserleitungen im EG erneuert
- Laufend renoviert und modernisiert
- Verkehrsgünstige Lage

Das Restaurant kann mit Pütt un Pann übergeben werden.

## Sonstiges

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1127\_gaststaette\_start



1127\_hausansicht\_1



1127\_hausansicht\_2



1127\_hausansicht\_3



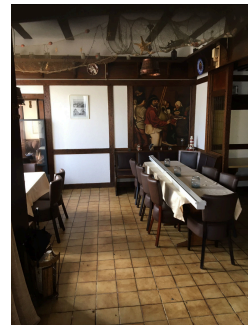
1127\_hausansicht\_4



1127\_hausansicht\_5



1127\_gaststaette\_1



1127\_gaststaette\_2



1127\_gaststaette\_3



1127\_gaststaette\_4



1127\_gaststaette\_5



1127\_gaststaette\_6



1127\_gaststaette\_7



1127\_gaststaette\_8

## Kontaktdaten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650  
Telefax: 04344/4126651  
E-Mail: [info@immo-zentrum.de](mailto:info@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.