

Bendestorf

## 2 Wohneinheiten & Gastronomie

CODICE OGGETTO: 25095006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 873 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25095006 - 21227 Bendestorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25095006 - 21227 Bendestorf

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25095006              | Prezzo d'acquisto      | 529.000 EUR                                                               |
| Vani                | 6                     | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Anno di costruzione | 1926                  |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 8 x superficie libera | Superficie commerciale | ca. 210 m <sup>2</sup>                                                    |
|                     |                       | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
|                     |                       | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |

CODICE OGGETTO: 25095006 - 21227 Bendestorf

## Dati energetici

|                           |                      |                                                       |                                     |
|---------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Gas naturale leggero | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 28.05.2035           |                                                       |                                     |
| VALIDO FINO A             |                      | Consumo finale di energia                             | 234.90 kWh/m²a                      |
|                           |                      | Classe di efficienza energetica                       | G                                   |
|                           |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1926                                |

CODICE OGGETTO: 25095006 - 21227 Bendestorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**CODICE OGGETTO: 25095006 - 21227 Bendestorf**

## Una prima impressione

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 und ist komplett vermietet. 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.

**CODICE OGGETTO: 25095006 - 21227 Bendestorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25095006 - 21227 Bendestorf**

## Ulteriori informazioni

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



CODICE OGGETTO: 25095006 - 21227 Bendestorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andrea Syring

---

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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