

Amt Neuhaus - Stiepelse

# Gastronomiebetrieb mit Panorama-Elbblick und Erholungsgarantie

????????? ??????????: 24105005



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

???????? ??????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

?? ??? ???????

???????? ??????????	24105005	????? ??????????	????????? ???????????????
		?????????????	Mieterprovision beträgt das 3,57- fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		???????????? ????????	ca. 298 m <sup>2</sup>

???????? ?????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

????????????? ???? ??????????

???? ????????????	????	?????????????????	BEDARF
??????????????	10.04.2034	?????????????	
?????????????????		??????? ???????	227.95 kWh/m²a
??????? ???		?????????????	
		?????????????	G
		???????????????	
		?????????? ?? ??	1885
		???????????????	
		?????????????????	

???????? ?????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

?? ?????????



???????? ??????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

?? ?????????



???????? ??????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

?? ?????????



???????? ??????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

?? ?????????





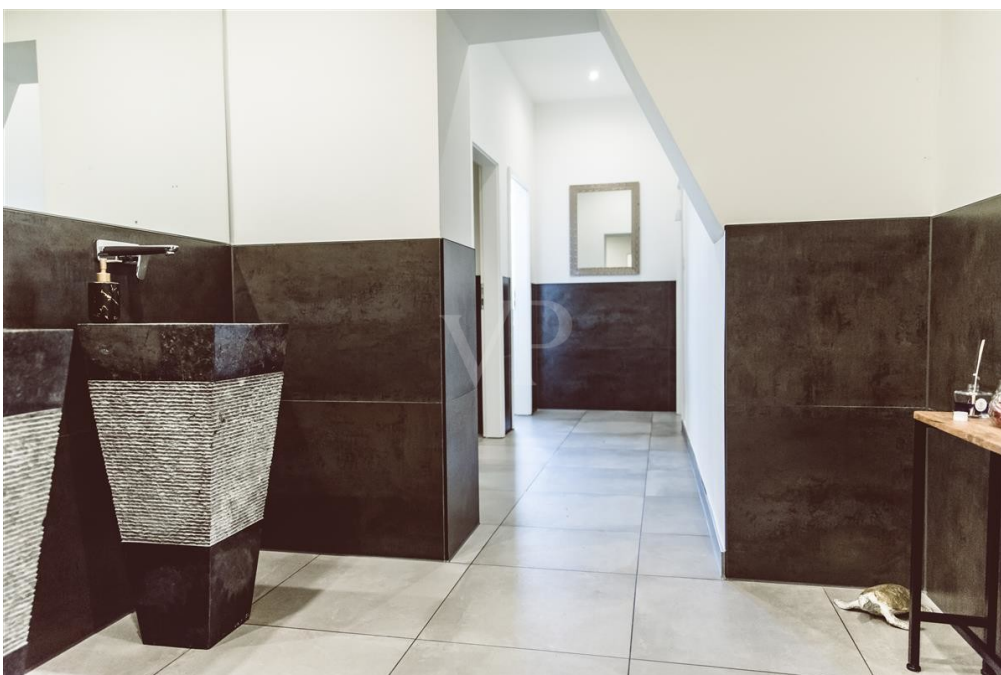
??????? ????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

?? ????????



???????? ??????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

?? ?????????



???????? ??????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

?? ?????????



???????? ??????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

?? ?????????



???????? ??????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

?? ?????????



???????? ??????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

??????? ???????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

??? ?????? ???????????

Sie verfolgen die Vision, einen Gastronomiebetrieb mit Betriebswohnung zu betreiben? Wir stellen Ihnen gern im direkten Erholungsgebiet der Elbe eine tolle Chance vor! Das Objekt befindet sich in Stiepelse, neben der Kirche am Elbdeich im Landkreis Lüneburg (Niedersachsen). Vom Fähranleger aus gelangen Sie und Ihre Gäste entweder mit dem Fahrrad, Inlinern oder zu Fuß nach 5km über den Deich (landschaftlich sehr schön) zum Ziel, oder mit dem Auto über die Straße in etwa 5 Minuten. Dieser Weg zählt zu den beliebtesten Rad- und Wanderwegen Norddeutschlands und lässt in der Saison viele Besucher automatisch an Ihrem Gastgewerbe vorbeiführen. Der Parkplatz am Deich wird für 10€ monatlich vom Deichverband gepachtet. Der Außenbereich umfasst eine Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und wird aktuell mit 58 Sitzplätzen bestuhlt. Zusätzlich sind am Deich einige Liegestühle mit perfektem Panoramablick zum genießen und relaxen aufgestellt. Wir haben es getestet, hier bleibt man definitiv gern auch für eine etwas längere Pause! Im Innenbereich sind auf ca. 61 m<sup>2</sup> aktuell 48 Sitzplätze am Tisch möglich, zusätzlich 6 Barhocker am Tresen. Es gibt einen Eingang vom Deich aus kommend und einen weiteren Eingang seitlich am Gebäude vom Dorf aus kommend. Hier führt eine geräumige Diele in den Gastrobereich und kann zusätzlich zum Beispiel zur Aufstellung eines Buffets genutzt werden. Die Küche ist bestens ausgestattet und in einen Arbeits- und Ausgabebereich sowie einen Vorbereitungsraum aufgeteilt. Ebenso findet sich hier der Treppenaufgang zur Betriebswohnung im Dachgeschoss. Hier ermöglicht sich ein Wohnbereich mit Elbblick auf ca. 78,5 m<sup>2</sup>. Weiterhin besteht die Möglichkeit eine rustikale Scheune mit Bühne und Bar für Veranstaltungen und Festlichkeiten herzurichten und anzubieten. Die Damen- und Herren WCs wurden modernisiert und stilvoll gestaltet. Nutzen Sie die Möglichkeit, um diesem Schmuckstück mit kreativen Ideen Ihren Glanz zu verleihen und stimmen Sie gern mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort ab.

??????? ???????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt direkt an der Elbe, in einer der ältesten Siedlungen in der Elbtalau. Seine Ortslage (etwa 12 Meter über Null) hat sich in den letzten 130 Jahren fast nicht verändert. Das Ortsbild ist geprägt von großen alten Niedersachsenhöfen, welche mit ihren Wohngiebeln zur Wasserseite und auf den vorgelagerten Sandstrand blicken. Das Dorf zählt ugf. 80 Einwohner und ist eines von nur sehr wenigen erhaltenen Niedersachsendörfern auf rechtselbischer Seite. Mit dem Auto oder dem Fahrrad sind es von hier aus nur wenige Minuten zur Elbfähre nach Bleckede. Insbesondere nach Fertigstellung der Deichbauarbeiten im Jahre 2008, kommen in den Sonnenmonaten viele Besucher aus der näheren Umgebung, Hamburger und Berlin hier her, um zu entsleunigen oder mit dem Fahrrad die herrliche Landschaft zu erkunden. Kein Lärm, kein Stress, alles sehr ursprünglich und freizeitorientiert. Mit dem Auto sind es von hier bis Lüneburg Zentrum ca. 33 km, und bis Hamburg Zentrum ca. 78 km.



??????? ???????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 227.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1885. Die Energieeffizienzklasse ist G. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

???????? ??????????: 24105005 - 19273 Amt Neuhaus - Stiepelse

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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