STRATOS & SOHN
IMMOBILIEN

"Modernisiertes"

EFH MIT GEWERBEEINHEIT

und großem Grundstück zu verkaufen

www.stratos-sohn.de

STRATOS & SOHN

EXPOSÉ

EFH MIT GEWERBEEINHEIT IN BÜCHEN

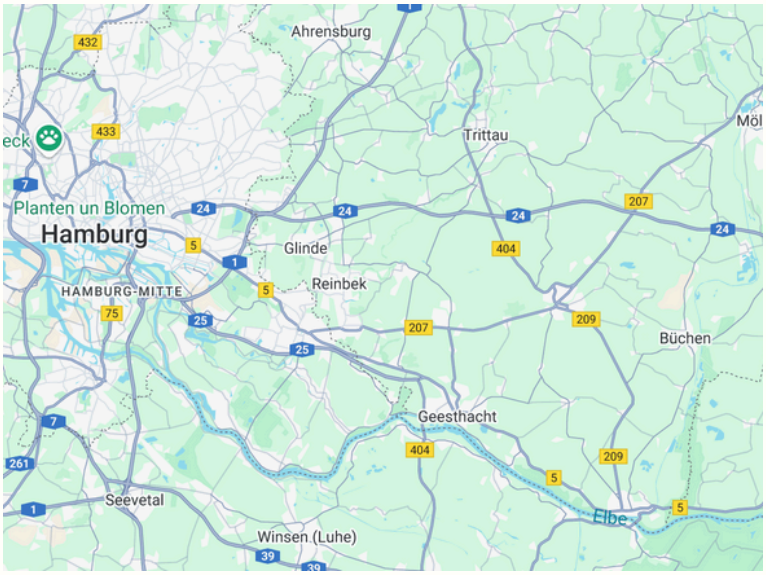
Ort & Lage

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich im charmanten Ort Büchen. Diese attraktive Gemeinde liegt im südöstlichen Schleswig-Holstein und bietet eine perfekte Kombination aus idyllischer Naturnähe und hervorragender Infrastruktur.

Die zentrale Lage des Objekts sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung: Der Bahnhof Büchen ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Hamburg, Lübeck und Berlin. Für den täglichen Bedarf finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Büchen liegt inmitten der reizvollen Elbmarsch-Region und ist von zahlreichen Seen und Waldgebieten umgeben. Hier wohnen Sie naturnah, ohne auf die Vorteile einer guten Anbindung verzichten zu müssen – eine ideale Kombination für Familien, Pendler oder Ruhesuchende.

Ein Ort, an dem sich Leben und Arbeiten in harmonischem Einklang verbinden lassen!



STRATOS & SOHN
EXPOSÉ
EFH MIT GEWERBEEINHEIT IN BÜCHEN

Die Gewerbeeinheit

Die Gewerbeeinheit wird seit vielen Jahren als traditionelles Familienunternehmen der Gastronomie betrieben und ist ein fester Bestandteil der Ortschaft.

Die Gastro-fläche beträgt ca. 110qm sowie
weitere ca. 100qm an Gesamt-Nebenflächen.

Die Gastro-fläche ist in einem mix aus rustikalem
und gemütlichen Einrichtungsstiel gehalten.

Eine große Glasfront sorgt für viel natürliches licht und ein angenehmes Ambiente für die Gäste

Der Gastraum bietet ca. 80 Sitzplätze.
Weiterhin bietet ein Außenbereich platz für ca. 50 Personen Platz.

STRATOS & SOHN

EXPOSÉ

EFH MIT GEWERBEEINHEIT IN BÜCHEN

Die Technik

Die Bar verfügt über eine Zapfanlage mit zwei Leitungen, einer Begleitkühlung sowie diversen Kühlelementen und einem Spülbecken.

Vom Gastraum gelangt man ebenerdig in die großzügige Küche, die mit allen Geräten die zum Betreiben eines Restaurants notwendig sind, ausgestattet wie z.b: Grill, Drehspieß-Grill, Fritteusen, Kühlelemente, etc.

Alle Geräte sind entsprechend im guten und gepflegtem Zustand und wurden teilweise durch neue ersetzt wie z.b: Der Grill (2021) & Kühlelemente (2024)
Auch die Gäste WC´s sind ebenerdig vom Gastraum zu erreichen.

Das Restaurant ist bietet ausreichend Platz für Lagermöglichkeiten.

STRATOS & SOHN

EXPOSÉ

EFH MIT GEWERBEEINHEIT IN BÜCHEN

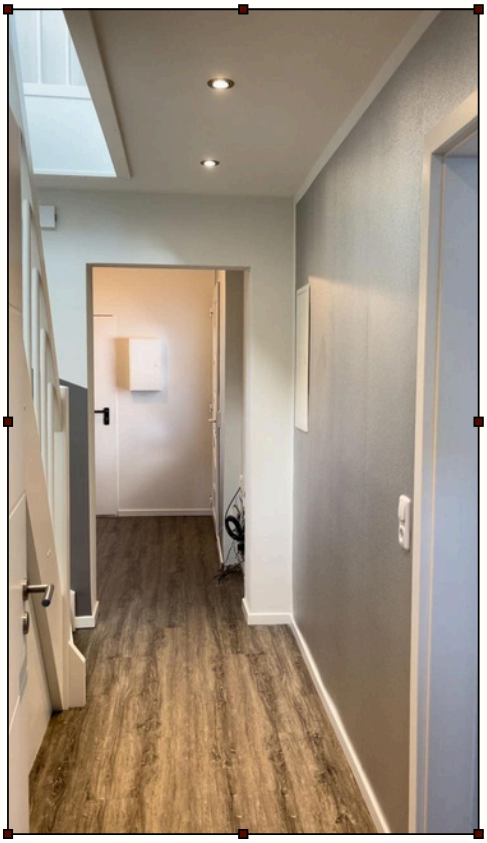
Das Einfamiliehaus:
Aufbau I Einrichtung

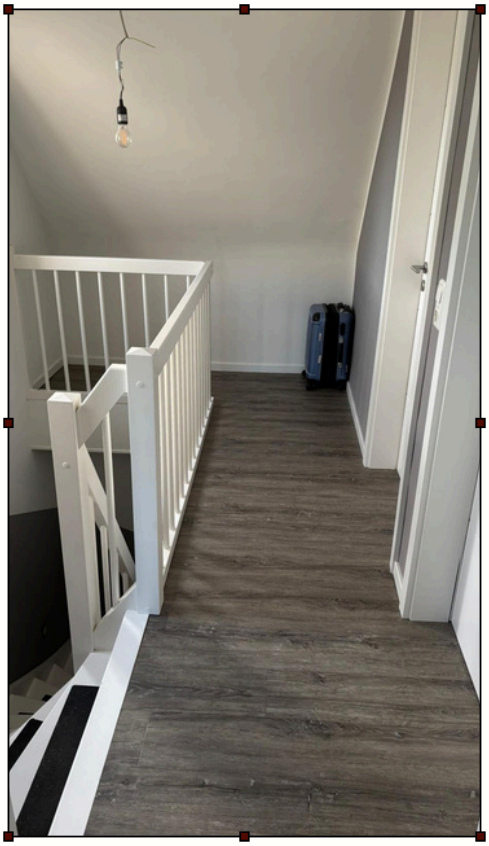
Das Einfamilienhaus hat eine Gesamtfläche von ca. 95qm und
ist auf zwei Etagen aufgeteilt sowie teilweise Unterkellert.
Die Räumlichkeiten sind gerade kürzlich renoviert und modernisiert worden und befinden sich in einem modernen und zeitlosen Einrichtungsstiel.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn- & Esszimmer sowie die moderne Einbauküche der Zugang zum Obergeschoss, zum Keller sowie der Zugang zum Gewerbe.

im Obergeschoss befinden das Elternschlafzimmer,
ein weiteres Zimmer sowie das sanierte Vollbadezimmer welches mit Granit, einer Eckbadewanne sowie einer begehbaren Dusche ausgestattet ist.

Im Keller hat ausreichend Lagermöglichkeiten wie z.b. für Saisonelle Dekoration





STRATOS & SOHN

EXPOSÉ

EFH MIT GEWERBEEINHEIT IN BÜCHEN

Das Einfamiliehaus:
Bau I Erneuerungen & Grundstück

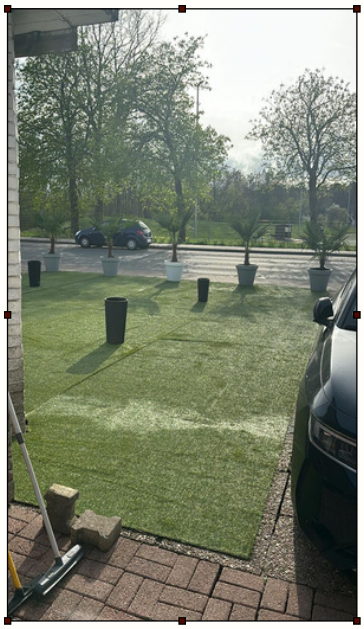
Das Einfamilienhaus wurde ursprünglich 1924 errichtet und seit dem immer wieder renoviert und energetisch saniert.
Der Anbau der Gastro-fläche im Vorderbereich erfolgte 1948.

Über die Jahre wurden stetige Renovierungen, Erneuerungen und Sanierungen getätigt zuletzt zwischen 2020-2022.
Es wurden u.a. Arbeiten an den Innenwänden, Elektrizität, Lichttechnik sowie die komplette Erneuerung des Vollbadezimmers inkl. Eckwanne und Granit.

Die Einbauküche sowie das Mobiliar sind ebenfalls neuwertig und hochwertig und sind im Preis mit inbegriffen.

Das Grundstück umfasst eine Grüße von ca. 1.500qm.
Dieser bietet einen guten Sichtschutz und wurde bislang privat genutzt.
Ein weiterer Vorgarten befindet sich zum Seiteneingang des Hauses

Eine Einzelgarage und weitere Parkplätze sind ebenfalls dem Grundstück zugehörig.



STRATOS & SOHN

EXPOSÉ

EFH MIT GEWERBEEINHEIT IN BÜCHEN

Kaufpreis I Sonstiges

Der Kauspreis: 639.000 € VB (Verhandlungsbasis)
Maklercourtage: 3,57 % inkl. MwSt.
jeweils vom Käufer und Verkäufer zu tragen, berechnet vom Kaufpreis

Zusätzliche Kosten:
Neben dem Kaufpreis und der Maklercourtage fallen für den Käufer die üblichen Nebenkosten an, wie z. B.:

- Grunderwerbsteuer (6,5 % in Schleswig-Holstein)
- Notar- und Grundbuchkosten (ca. 1,5–2,0 %)

Sonstiges:
Ein Energieausweis sowie eine Wertermittlung liegen vor.
Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt und geprüft. Dennoch übernehmen wir keine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Informationen basieren auf den Angaben des Eigentümers. Änderungen, Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

-ALLE ANGABEN NACH BESTEM WISSEN UND GEWISSEN UND OHNE GEWÄHR - ZWISCHENVERKAUF VORBEHALTEN I Es gelten die AGB

STRATOS & SOHN
IMMOBILIEN