

St. Peter-Ording / Dorf

Wo Gäste immer wiederkommen – Etablierte Pension in St. Peter-Ording jetzt sichern!

Objektnummer: 26471026



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 3.250.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.397 m²

Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26471026	Kaufpreis	3.250.000 EUR
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1973		
Stellplatz	10 x Freiplatz, 1 x Garage		
		Gesamtfläche	ca. 430 m²
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 430 m²
		Gewerbefläche	ca. 430 m²
		Vermietbare Fläche	ca. 430 m²

Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	161.66 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com

VON POLL COMMERCIAL

Ihr Partner für renditestarke Immobilieninvestments

KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkenntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.

UNSERE SCHWERPUNKTE



Verkauf von
Mehrfamilienhäusern
und Wohnanlagen

Zielgerichtete
Ansprache qualifizierter
Käufer und diskrete
Vermarktung für
optimale Ergebnisse.



Vermarktung von
Neubauprojekten
und Grundstücken

Strategische
Positionierung,
zielgruppengenaue
Vermarktung für maximale
Wertschöpfung.



Ansprache von
Kapitalgebern
und Investoren

Zugang zu einem
starken Netzwerk
geprüfter Investoren –
regional und
überregional.



Marktpreis-
einschätzung und
Projektpositionierung

Fundierte Bewertung
und datenbasierte
Strategien für eine
optimale Platzierung
am Markt.



Professionelle
Vermarktung bis
zum Abschluss

Ganzheitliche
Betreuung – strukturiert,
transparent und
erfolgsorientiert.

Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Die Immobilie



Unser neuer
FINANZIERUNGSPARTNER

Wolfgang Staschull

Ihr Ansprechpartner für die
**Immobilienfinanzierung von
Mehrfamilienhäusern.**



Individuelle
Beratung



Top
Konditionen



Professionelle
Abwicklung



**Immobilien-
bewertung –
schnell und
unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Die Immobilie

VP VON POLL IMMOBILIEN

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im App Store

JETZT BEI Google Play



www.von-poll.com

Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

9:41

VP VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Finanzierungsrechnung

95%

Erfolgsaussicht
Die Mehrzahl der Produktanbieter bieten eine Finanzierung an, die Erfolgsaussicht ist **hoch**.

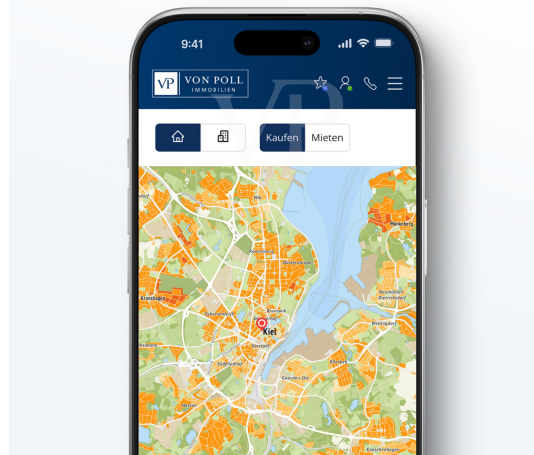
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Die Immobilie

Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



Selbstständige/r Immobilienmakler/in (m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

Jetzt bewerben!

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein



Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Ein erster Eindruck

In St. Peter-Ording bietet sich die Chance, einen etablierten Gastronomiebetrieb zu übernehmen – nicht von Null aufzubauen. Die Frühstückspension im Herzen von St. Peter-Ording wird seit Jahren persönlich und mit Sorgfalt geführt. Das Ergebnis ist ein Betrieb mit funktionierendem Stammgast-Netzwerk, konstant positiven Gästebewertungen und einer Weiterempfehlungsrate, die neue Gäste organisch anzieht.

Die Lage ist nicht reproduzierbar: Direkt an einer ruhigen Sackgasse am historischen Seedeich verbindet das Haus das Flair eines Dorfidylls mit echter Strandnähe. Restaurants, Boutiquen und das Nordsee Bernsteinmuseum sind fußläufig erreichbar – ein Alleinstellungsmerkmal, das sich unmittelbar in der Gästezufriedenheit widerspiegelt.

Die Zimmer sind hell, großzügig und vollständig ausgestattet. Jedes Doppelzimmer (ca. 30,00 – 47,00 m²) verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse mit Gartenblick – ein entscheidender Faktor für Kurzurlauber und Familien, die mehr erwarten als ein Bett und ein Bad.

Ausstattung der Zimmer im Überblick:

- Eigenes Bad
- Flat Screen TV mit SAT-Empfang
- Kostenfreies WLAN
- Kaffeemaschine und Kühlschrank
- Balkon oder Terrasse mit Gartenblick

Das tägliche Frühstücksbuffet ist bewusst regional abgestimmt und trägt wesentlich zur hohen Gästebindung bei. Kostenfreie Parkplätze und ein Fahrradstellplatz machen das Angebot für aktive Gäste vollständig. St. Peter-Ording ist eines der bekanntesten Reiseziele an der deutschen Nordseeküste – und das nicht nur im Sommer. Ganzjährige Nachfrage durch Strandliebhaber, Kite-Surfer, Wellness-Reisende und Naturbegeisterte sorgt für eine außergewöhnlich stabile Auslastungsgrundlage.

Die Pension liegt im authentischen Dorfkern – abseits des Touristentrubels, aber nah an allem, was zählt:

- Strand am Hitzsand in unter 10 Gehminuten
- Gastronomie und Einkaufen fußläufig erreichbar
- Westerhever Leuchtturm und Wattenmeer als Ausflugsziele

Diese Lage ist ein dauerhafter Wettbewerbsvorteil – und kein kurzfristiger Trend. Der Betrieb läuft – aber das Potenzial ist noch nicht ausgeschöpft.

Durch gezielte Maßnahmen lässt sich der Umsatz signifikant steigern, ohne das bewährte Konzept zu verändern:

- **Direktbuchungsoptimierung**
- **Saisonpakete**
- **Lokale Kooperationen**
- **Social-Media- und Bewertungsmanagement**

Die starke Saison-Nachfrage in der Region bietet eine solide Grundlage – der Hebel liegt in der gezielten Vermarktung und Direktansprache wiederkehrender Gäste.

Das Objekt eignet sich für unterschiedliche Käuferprofile und Strategien: Bestandskauf und Weiterführung & Umwandlung und Erweiterung

Objekte dieser Art – mit funktionierendem Betrieb, starker Lage und nachgewiesenem Stammgäste-Potenzial – sind selten am Markt. Wir stellen Ihnen auf Anfrage gerne alle weiterführenden Unterlagen zur Verfügung, darunter Belegungszahlen, Betriebskosten und Details zum Übergabeprozess.

Fordern Sie jetzt Ihre vertraulichen Unterlagen an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Ausstattung und Details

Ausstattung & Merkmale der Frühstückspension:

- Etablierter und laufender Gastronomiebetrieb mit Frühstückspension
- Langjährig geführter Betrieb mit gewachsenem Stammgästenetzwerk
- Hohe Weiterempfehlungsrate und positive Gästebewertungen
- Sofortige Weiterführung des Betriebs möglich
- Nachgewiesene Auslastungs- und Ertragsstruktur

Lage & Grundstück:

- Ruhige Lage in einer Sackgasse
- Direkt am historischen Seedeich gelegen
- Zentrale Lage im Ortskern von St. Peter-Ording Dorf
- Strandnähe (Hitzsand-Strand in weniger als 10 Gehminuten erreichbar)
- Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Unmittelbare Nähe zum Nordsee Bernsteinmuseum
- Gute Anbindung an Ausflugsziele wie Wattenmeer und Westerhever Leuchtturm
- Ruhige Umgebung mit Dorfcharakter und Nordsee-Flair

Gästezimmer:

- Helle und großzügig geschnittene Doppelzimmer
- Zimmergrößen von ca. 30 m² bis 47 m²
- Gartenblick von allen Zimmern
- Eigene Badezimmer
- Flachbildfernseher mit SAT-TV
- Kostenfreies WLAN
- Kaffeemaschine in jedem Zimmer
- Kühlschrank in jedem Zimmer
- Vollständige Zimmerausstattung für Urlaubs- und Familiengäste

Gastronomie:

- Frühstückspension mit täglichem Frühstücksbuffet
- Regional ausgerichtetes Frühstücksangebot
- Bewährtes Gastronomiekonzept
- Hohe Gästezufriedenheit durch Frühstücksangebot

Außenanlagen & Service:

- Kostenfreie Parkplätze für Gäste
- Fahrradstellplätze vorhanden
- Gartenbereich mit Blick von den Terrassen und Balkonen
- Ruhige Aufenthaltsqualität durch verkehrsarme Lage

Standortvorteile:

- Ganzjährige touristische Nachfrage

- **Beliebte Urlaubsregion an der Nordseeküste**
 - **Attraktiv für Strandurlauber, Kite- und Windsurfer, Wellnessgäste und für Natur- und Wattenmeerliebhaber**
 - **Starke Sommersaison sowie Ganzjahrestourismus**
- Entwicklungs- und Umsatzpotenzial:**
- **Potenzial zur Steigerung von Direktbuchungen**
 - **Möglichkeiten für saisonale Angebots- und Urlaubspakete**
 - **Ausbau lokaler Kooperationen möglich**
 - **Optimierung von Social-Media-Marketing**
 - **Professionalisierung des Bewertungsmanagements**
 - **Ausbau der Stammgastansprache und Wiederkehrerprogramme**
- Nutzungsmöglichkeiten:**
- **Fortführung als Frühstückspension**
 - **Übernahme als laufender Betrieb**
 - **Umwandlungs- und Erweiterungspotenzial**
 - **Geeignet für Eigennutzer, Betreiber oder Investoren**

Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Alles zum Standort

Die Frühstückspension liegt in bester, ruhiger Lage im historischen Ortskern von St. Peter Dorf, nur wenige Gehminuten vom lebendigen Dorfzentrum entfernt. In einer reizvollen Sackgasse direkt am historischen Seedeich verbinden sich Dorfidyll und Küstenflair: kurze Wege zu Cafés, Restaurants, Boutiquen und dem Nordsee Bernsteinmuseum machen die Lage besonders attraktiv für Urlauber und Kurzzeitgäste. Der breite Strand ist in weniger als 10 Minuten mit dem Auto oder in einem angenehmen Spaziergang erreichbar, sodass Strandtage, Wattwanderungen und Wassersport unkompliziert möglich sind.

Die Region Eiderstedt bietet vielfältige Freizeit und Ausflugsmöglichkeiten: Radwege entlang der Küste, der berühmte Westerhever Leuchtturm (ca. 18 km) sowie das Weltnaturerbe Wattenmeer garantieren ganzjährige Nachfrage von Natur und Aktivurlaubern. Gleichzeitig ist die Pension verkehrstechnisch gut angebunden: Parkmöglichkeiten direkt am Haus, gute Straßenanbindung in die umliegenden Orte und kurze Entfernungen zu regionalen Versorgungsangeboten sorgen für Komfort bei Gästen und Betreibern.

Für Investoren und Betreiber ist die Lage ein klarer Wettbewerbsvorteil: Die Kombination aus authentischem Ortskern, direkter Strandnähe und guter Infrastruktur ermöglicht hohe Wiederbuchungsraten, starke Saisonauslastung und attraktive Preisgestaltung. Die Nähe zu touristischen Hotspots und die regionalen Erlebnisangebote schaffen ideale Voraussetzungen für gezielte Marketing und Vertriebspakete (z. B. Strand und Erlebnis Arrangements, Kooperationen mit Veranstaltern), wodurch Umsatz und RevPAR effektiv gesteigert werden können.

Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com