

St. Peter-Ording / Dorf

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

Número de propiedad: 26471026



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

PRECIO DE COMPRA: 3.250.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.397 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26471026
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	10 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	3.250.000 EUR
Hostelería	Pensión
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 430 m <sup>2</sup>
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 430 m <sup>2</sup>
Superficie comercial	ca. 430 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 430 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	161.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.04.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

## La propiedad



### 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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

**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  
Kapitalanlegern  
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.

Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

## La propiedad



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

Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

## La propiedad

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**.

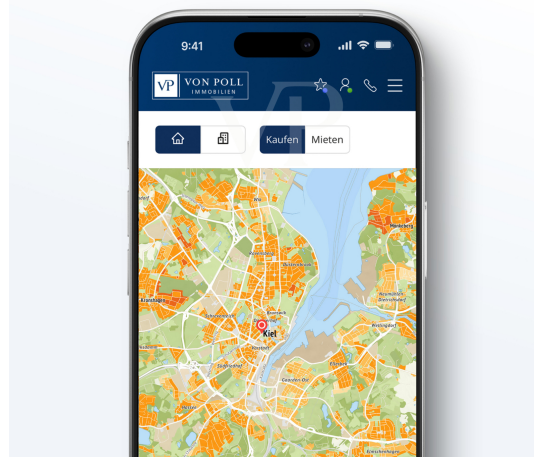
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf

## La propiedad

### 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



**Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup>) 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.**

**Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf**

## Detalles de los servicios

### 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 m<sup>2</sup> bis 47 m<sup>2</sup>
- 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**

**Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26471026 - 25826 St. Peter-Ording / Dorf**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Sven Möllemann**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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