

IMMOBILIEN-EXPOSÉ

Einzigartiges Rendite-Objekt in der Uckermark: Vollerneuerter Gastronomie-, Event- & Wohnensemble mit maximaler Flexibilität

OBJEKTÜBERSICHT

- **Objektart:** Gewerbe- & Wohnimmobilie (Gastronomie, Event, Produktion & Wohnen)
 - **Standort:** Dorfstraße 21, 16306 Zichow
 - **Grundstücksfläche:** ca. 2.500 m² (zzgl. Erweiterungspotenzial)
 - **Gewerbe- & Eventfläche:** ca. 470 m²
 - **Wohn- / Bürofläche:** ca. 120 m² (zzgl. 80 m² Ausbaureserve)
 - **Sanierung:** Umfassende Kernsanierung & Modernisierung ab 2020 (hoher Investitionsaufwand)
 - **Verfügbarkeit:** ab sofort
 - **Kaufpreis:** *Liegt bei 1.125.000,00€ hier können noch 103.000,00€ eingespart werden wenn die Übernahme der Gastronomie gewährleistet wird.*
-

OBJEKT- & NUTZUNGSKONZEPT

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich vielseitiges, substanzstarkes und vollständig modernisiertes Immobilien-Ensemble. Das Objekt wurde ab dem Jahr 2020 mit massivem Aufwand saniert und nach modernsten Standards aufbereitet.

Das ländliche Raumwunder besticht durch eine intelligente, hochflexible Aufteilung. Die verschiedenen Zonen ermöglichen es, **mehrere Geschäftsmodelle parallel und ohne gegenseitige Störung** zu betreiben. Zudem handelt es sich um die **einzigste Gastronomie im weiten Umkreis** (Einzugsgebiet von ca. 7.000 Einwohnern), weshalb die lokale Bevölkerung bereits auf eine Wiedereröffnung wartet.

Die 5 Kern-Säulen des Objekts:

1. Profi-Produktions-, Catering- & Imbissküche (ca. 200 m²)

- Vollständig nach gastronomischen Standards und strengen **HACCP-Auflagen** saniert.
- Perfekt durchdachte Lichtauslegung für optimale Arbeitsbedingungen.
- Großzügiger Raum, der bei Bedarf flexibel teilbar ist.
- Hervorragende Lagerkapazitäten: Integrierte **21 m² Kühlzelle** sowie ein **7,5 m² Tiefkühler**.

2. Vollausgestattetes Kochstudio & Gastraum (50 m² / 40 m²)

- Mit offener Durchgabe zum Gastraum.
- Perfekt konzipiert für Kochkurse, Teambuildings, Kochpartys, private Feiern oder die professionelle Produktion von Food-Content (Social Media / Video).

3. Autarker SB-Imbiss für das Tagesgeschäft (ca. 90 m²)

- Eigener Imbissraum zur Selbstbedienung – ideal für das schnelle Mittagsgeschäft, Durchgangsverkehr, Handwerker oder Radtouristen.
- Mit direktem, barrierefreiem Zugang zum attraktiven Außenbereich.

4. Flexible Gast- und Veranstaltungsräume

- **Aufteilung:** Vier separate Räume mit 60 m², 32 m², 42 m² und 36 m² für geschlossene Gesellschaften, Tagungen oder Familienfeiern.
- **Maximale Flexibilität:** Die Räume sind durch große, stilvolle Flügeltüren getrennt. Sie können separat als Buffetraum, Bar, Lounge oder Empfangsbereich genutzt oder flexibel um den 90 m² großen Imbissbereich erweitert werden.

5. Großzügige Betreiberwohnung / Bürofläche (ca. 120 m²)

- Befindet sich direkt im Objekt und eignet sich ideal als private Wohnung für den Betreiber oder als repräsentative Verwaltung/Bürofläche.
 - **Zusatzpotenzial:** Der **Dachboden (ca. 80 m²)** bietet eine attraktive Ausbaureserve für weiteren Wohnraum oder Ferienwohnungen.
-

AUSSENANLAGEN – DIE SAISON-GOLDGRUBE

- **Der Biergarten (ca. 1000 m²):** Mit Potenzial für **weit über 150 Sitzplätze**. Ein echter Publikumsmagnet mit einem ruhigen, unverbaubaren Ausblick ins Grüne – inklusive einer hauseigenen Storchenfamilie als Highlight für die Gäste.
 - **Gepflasterter Parkplatz (ca. 600 m²):** Direkt zugänglich, großzügig dimensioniert und ideal für ca. 20–25 Pkw oder problemlos auch für Reisebusse.
 - **Zukunftsidee Campingplatz:** Direkt hinter dem Haus schließt sich ein Feld an, welches die perfekte Grundlage für die Errichtung eines kleinen, idyllischen Camping- oder Wohnmobilstellplatzes bietet (Synergieeffekt für die Gastronomie!).
-

LAGE & TOURISMUS-FAKTOREN

Das Objekt liegt strategisch perfekt im florierenden Städtedreieck der seenreichen Uckermark in **16306**

Zichow:

- **Angermünde** (15 km | ~14.000 Einwohner)
- **Schwedt/Oder** (20 km | ~17.500 Einwohner)
- **Prenzlau** (20 km | ~19.000 Einwohner)

Dank der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn **A11 (Anschlussstelle Gramzow)** liegt das Objekt im direkten Einzugsgebiet von Ausflugstouristen, Radurlaubern und Wochenendgästen aus dem Raum Berlin (ca. 100 km). Die umliegenden Nationalparks und Biosphärenreservate garantieren ganzjährig einen starken Strom an überregionaler Kundschaft.

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Bilder der Innenräume, der Küche und der Wohneinheit senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu. Überzeugen Sie sich selbst von der Substanz und den unzähligen Nutzungsmöglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung.

- **Ansprechpartner:** *Markus Schmidt*
 - **Telefonnummer:** *0173/5433182*
 - **E-Mail-Adresse:** *anmarkusschmidt@web.de*
-

Bilder Unterlagen können alle bei Interesse nachgereicht werden.