



**ADVANCE**  
Management GmbH

# EXPOSÉ

## von Privat Der Traum vom Restaurant-Pension am Bodstedter Bodden & Hafen von Bodstedt-Fuhlendorf



### ECKDATEN

Objektart: Gastronomie

Adresse: 18356 Fuhlendorf

Baujahr: 1990

Nutzfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>

Gastronomiefläche (ca.): 120 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 220 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 665,- €

Anzahl Garage / Stellplatz: 10

Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaltmiete**  
**€ 4.000,-**

**Advance Management GmbH**

Schaumburgallee 6 | 14502 Berlin (Charlottenburg) | Tel.: +49 (0)172- 300 8000  
info@advance-management.de | www.advance-management.de

> Gastronomie

> Fuhlendorf

> 220 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 8



## Objekteckdaten:

Objektart	Gastronomie
Adresse	18356 Fuhlendorf, Damm 6
Baujahr	1990
Nutzfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Gastronomiefläche (ca.)	120 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	220 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	4.000,- €
Nebenkosten (ca.)	665,- €
Kaution	3 Monatskaltmieten
Anzahl Garage / Stellplatz	10
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	203 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1990
Denkmalgeschützt	nein
Plätze im Gastraum	30
Bettenanzahl	5
Gastterrasse	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	1.6.2024
Provision für Mieter	Keine
Provisionshinweis	Provisionsfrei vom Eigentümer

## Objektbeschreibung:

Die Traumhaft gelegene Immobilie wurde zuletzt als á la carte Restaurant und Pension betrieben. Die vielfältige und herzhaft-deutsche Küche war sehr beliebt bei den Gästen und könnte in gleicher Form weitergeführt werden, ohne "das Rad neu zu erfinden". Das Restaurant und die Pension werden in dem jetzigen Zustand an den neuen gastronomieverfahrenen Pächter abstandslos übergeben. Es gibt auch eine Möglichkeit der Nutzungsänderung, will man mit weniger Personalaufwand eine mögliche gesunde Schnellküche mit Selbstbedienung schaffen (siehe Meeresfrüchte-Restaurant GOSCH, Vapiano, u.ä.).

Das schöne Garten-Restaurant in toller Atmosphäre und die überdachte Veranda erlauben eine ganzjährige Nutzung mit saisonalen Schwerpunkten. Eine Erweiterung der Gartenfläche ist möglich.

Auch eine bequeme und entspannte Parkplatzsituation, trägt weiterhin zu einer angenehmen Atmosphäre bei.

Das unausgebaute große Dachgeschoß (ca. 300qm) könnte als zusätzlicher Gastraum ausgebaut werden. Hier wäre ein unvergleichlicher Blick auf den Bodden (Insel, Hafen und Wasserblick) mit den schönsten und traumhaftesten Sonnenuntergängen durch die perfekte Himmelsausrichtung gewährleistet. Das Dachgeschoß ist zunächst kein Bestandteil des Pachtvertrages. Die Pension verfügt über 4 DZ und 1 EZ, können bzw. müssen aber nicht genutzt werden.

Aufgrund der sehr großen Nachfrage, wird im Ferienort eine gastronomische Einheit dringend benötigt. Die Zielgruppen sind Einheimische sowie Feriengäste aus dem Ort. Aber auch Tagesausflügler von der gesamten Insel Fischland-Darß-Zingst sowie aus der Umgebung der gesamten südlichen Boddenküste kommen in das beliebte Lokal. Bei einer guten und traditionellen Küche wie sie bisher geführt wurde, ist eine hohe Auslastung gewährleistet.

Auch könnte evtl. eine gute und angenehme Küchenhilfe sowie eine erfahrene, agile, angenehme und kompetente Fachkraft für den Service übernehmen.

## Ausstattung:

Die gemütliche Ausstattung entspricht einem gutbürgerlichen Traditionsrestaurants und kann übernommen werden. Eine Gasanschluss (Erdgas liegt am Grundstück an) wird vom Vermieter gestellt, da zur Zeit nur ein Propangas-Anschluß existiert. Ein neuer Fettabscheider könnte installiert bzw. eingebaut werden. Weiterhin sollte die Küche überholt werden wie z.B. Tiefkühltruhen, Gasherd und Heißluftofen. Ein Grundriss wird gerade gezeichnet, die Größe des Gastraumes inkl. Küche und Gäste-WC's sowie der Veranda beträgt ca. 190qm inkl. Abstellraum für die Küche. Die Pension hat eine Größe von ca. 100qm und ist aufgeteilt in 4 DZ und 2 EZ.. Die Immobilie wird in dem jetzigen Zustand an den neuen Pächter wie es steht und liegt übergeben. Dieser ist in der Gestaltung und Ausstattung völlig frei und entscheidet nach seinem Wünschen.

## Lagebeschreibung:

Unsere Pension finden Sie in dem beschaulichen Urlauber- und Fischerdorf Bodstedt, direkt am Bodden gelegen. Etwas abseits der touristischen Hochburgen auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst erwartet Sie hier eine stark wachsende Urlauberregion, die einmalig ist. Lassen Sie sich von der einzigartigen Landschaft zwischen Meer und Bodden verzaubern. Zahlreiche Rad-, Wasser- und Wanderwege machen es möglich, Natur pur zu erleben. Entlang der südlichen Boddenküste führt ein wunderbarer, gut ausgebauter Fahrradweg in die bekannten

# Eckdaten

> Gastronomie

> Fuhlendorf

> 220 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 8



Ostseebäder (Zingst, Prerow, Ahrenshoop...). Etwa 150 m von unserer Pension entfernt, befindet sich der neue Traditionshafen von Bodstedt. Von dort können Sie herrliche Dampferfahrten nach Prerow, Born, Ribnitz-Damgarten, Althagen (Ahrenshoop und Zingst machen, die Zeesenboote mit ihren großen braunen Segeln bewundern oder abends die traumhaften Sonnenuntergänge beobachten. Am ersten Wochenende im September findet auf dem Bodstedter Bodden die große Zeesenbootregatta statt. Bei einem Spaziergang durch den Ort finden Sie hier noch Häuser mit dem typischen Schilfdach und vorbei an der alten Dorfkirche kommen Sie zum Badestrand und haben einen herrlichen Blick auf den Bodden. Hier ist es nicht nur im Sommer herrlich, sondern auch die Vor- und Nachsaison hat ihre Reize. Dann kommen Wanderer und Fahrradfahrer besonders auf ihre Kosten. Ab September bis in den Spätherbst können z.B. die Kraniche in der freien Landschaft beobachtet und erholsame Spaziergänge durch die Wälder, Wiesen und Felder unternommen werden. Dabei kann man eine unberührte Vogel-, Tier- und Pflanzenwelt erleben. Durch die bereits 65 gut ausgestatteten Reetgedeckten Ferienhäuser u.a. mit Sauna, Kamin und Fußbodenheizung kommen auch in der dunklen und winterlichen Jahreszeit viele Urlauber zum entschleunigen oder genießen einfach nur die Ruhe, die wunderschöne Landschaft und die gesunde frische Luft.

## Sonstiges:

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer. Sie erreichen uns unter 0172-300 8000 Herr Matthias Halling und 0172-824 6666 Frau Linda Buchholz. Berufserfahrung sollte vorhanden sein!. Die Pacht beträgt € 4.000.- zzgl. 19% MwSt. = brutto € 4.760.-. Die Grundstücksgröße beträgt etwas über 1.000qm. Da es sich um ein eigenständiges Objekt handelt, ist der Pächter für die Nebenkosten selbst verantwortlich. Nur seriöse und ernstgemeinte Anfragen mit entsprechenden nachweisen werden beantwortet. Am besten Sie melden sich persönlich per Telefon. Vielen Dank Familie Halling-Buchholz.

## Objektbilder:



Strassenansicht "Boddenperle"



Überdachte Veranda



Gastraum hintere Ansicht

# Eckdaten

> Gastronomie

> Fuhlendorf

> 220 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 8



Alte Luftaufnahmen



200m zum Hafen



Alte Luftaufnahmen



Kirche von Bodstedt



Pensionszimmer mit Bad



Sonnenuntergang am Bodden

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Gastronomie

> Fuhlendorf

> 220 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 8



Boddenstrand 300m



Kraniche über der Boddenperle



Surfen am Bodden



Pferde am Bodden



Entspannung am Bodden



Zeesbootausflug auf dem Bodden

# Eckdaten

> Gastronomie

> Fuhlendorf

> 220 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 8



"Boddenperle" Ansicht

