

11 % Bruttomietrendite möglich! Hotel mit 5-Jahres-Mietvertrag und Gastronomie



319

Kulmbacher Straße 13
95233 Helmbrechts
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	319
Kategorie	Kauf – Gastronomie/Hotels
Preis	317.000 €
Käuferprovision	3,57
Objektyp	Hotel
Nutzfläche ca.	509,20 m²
Gesamtfläche ca.	1.167,80 m²
Verfügbar ab	sofort
Vermietet	Ja
Anzahl Parkplätze	8
Objektzustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2026
Räume	18
Grundstücksfläche ca.	363 m²
Kaltmiete	2.100 €
Nebenkosten	2.500 €
Etagenzahl	3
Keller	Ja

Abstellraum	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Baujahr ca.	1954
Baujahr Anlagentechnik	1991
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	548,50 kWh/(m²*a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	21.08.2024
Energieausweis: gültig bis	20.08.2034

Provisionshinweis

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Beschreibung

Hier bietet sich Ihnen die Gelegenheit, eine vielseitige Hotel- und Gastronomieeinheit mit bestehendem Mietvertrag und zusätzlichem Ertragspotenzial zu erwerben. Für den attraktiven Kaufpreis von 317.000 Euro erwartet Sie in innerstädtischer Lage von Helmbrechts eine Immobilie, die einen vermieteten Hotelbereich mit einer zusätzlich vermietbaren Gastronomie und einem weiteren Raum mit Entwicklungsmöglichkeiten verbindet.

Besonders für Kapitalanleger lohnt sich hier ein genauer Blick auf die Zahlen. Für den Hotelbereich besteht ein Mietvertrag mit fünfjähriger Laufzeit und einer vereinbarten monatlichen Nettokaltmiete von 2.100,60 Euro. Bei einer zusätzlichen Vermietung der Gastronomie für angenommene 900 Euro netto kalt monatlich ergibt sich ein möglicher Jahresnettokaltmietertrag von rund 36.000 Euro. Bezogen auf den Kaufpreis entspricht dies einer potenziellen Bruttomietrendite von rund 11,36 Prozent.

Im Erdgeschoss erwartet Sie der Gastronomiebereich mit einem großzügigen Gastraum. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, während Holzvertäfelungen, Sitzbänke und die gestaltete Decke dem Raum einen traditionellen und gemütlichen Charakter verleihen.

Zur Gastronomie gehören außerdem eine ausgestattete Gewerbeküche sowie weitere Arbeits- und Vorbereitungsbereiche. Die vorhandenen Küchenanlagen mit Edelstahlflächen, Kochbereich und Dunstabzug bieten eine Grundlage für die Einrichtung eines künftigen Gastronomiebetriebs. Durch die zusätzliche Vermietung dieses Bereichs können Sie die Mieteinnahmen der Immobilie gezielt erweitern.

In den beiden Obergeschossen befindet sich auf 502 m² der Hotelbereich mit insgesamt 18 Gästezimmern und 30 Betten. Die Einzel- und Doppelzimmer verfügen über unterschiedliche Raumzuschnitte und präsentieren sich mit einer wohnlichen Möblierung. Bäder sowie zusätzliche separate WC-Räume vervollständigen das Raumangebot. Acht Stellplätze sind im bestehenden Hotelmietvertrag enthalten.

Auf der Rückseite des Hauses befindet sich eine ca. 180 m² große, über zwei Etagen verlaufende Wohnung, die vom ehemaligen Eigentümer bewohnt wird. Für diese Wohnung besteht ein Nießbrauchrecht; die anfallenden Nebenkosten werden vom Nießbrauchberechtigten selbst getragen. Die Wohnfläche dieser Wohnung ist in der angegebenen Gesamtwohnfläche nicht berücksichtigt.

Ein detailliertes und offizielles Brandschutzkonzept liegt bereits vor. Zwei separate Zugänge und Treppenhäuser gewährleisten eine gute Erschließung und unterstützen die Fluchtwege. Der Hotelbereich befindet sich in einem sehr gepflegten, unmittelbar vermietbaren Zustand. Einzelne Apartments wurden bereits mit neuen Böden und Anstrichen modernisiert. Die Elektrik wurde teilweise erneuert, zudem verfügen die Kunststofffenster über eine zweifache Isolierverglasung.

Ein weiteres interessantes Detail ist der zusätzliche Raum mit seiner großzügigen Fensterfront. Hier sind die Renovierungsarbeiten bereits weit fortgeschritten. Mögliche Einnahmen daraus wurden in der Renditeberechnung nicht angesetzt. Bei Interesse kann die angrenzende Immobilie Hausnummer 17 optional für Investoren mit erworben werden. Andernfalls besteht eine Teilungserklärung, die beide Immobilien wirtschaftlich voneinander trennt.

Damit bietet Ihnen diese Immobilie die Möglichkeit, auf einem bestehenden Hotelmietvertrag aufzubauen und durch die Vermietung weiterer Bereiche zusätzliche Erträge zu erschließen. Insbesondere die Kombination aus Hotel, Gastronomie und ergänzendem Raumpotenzial macht das Angebot für Käufer interessant, die ihre Kapitalanlage aktiv weiterentwickeln möchten.

Ausstattung

- Hotel mit bis zu 11% Rendite
- 18 Apartments
- 16 Bäder
- 14 Einzelzimmer
- 4 Doppelzimmer
- ca. 502 m² vermietbare Fläche im 1. und 2. OG
- Zusätzlich Gastronomie im EG
- Ausgestattete Gewerbeküche
- 5-jähriger Hotelmietvertrag
- Option auf Verlängerung
- Gesichert 2.100 € Nettokaltmiete monatlich
- Vermiete Wohnung über 2 Etagen auf der Rückseite
- 8 Stellplätze
- Davon 5 Garagen
- Arbeits- und Vorbereitungsräume
- Zusätzliche Ladeneinheit auf Vorder- und Rückseite
- Ankauf der Hausnummer 17 bei Bedarf ebenfalls möglich
- Weiteres Vermietungspotenzial

Lage

Die Immobilie befindet sich in innerstädtischer Lage von Helmbrechts im oberfränkischen Landkreis Hof. Das gewachsene Umfeld mit Geschäften, Wohnhäusern und Gastronomie bietet einen passenden Standort für Hotelgäste und Besucher aus der Region.

Über die Anschlussstelle Münchberg-Nord erreichen Sie die Autobahn A9 in Richtung Berlin, Bayreuth und Nürnberg. Der Bahnhof Helmbrechts bietet zudem eine Verbindung nach Münchberg mit Anschluss an das regionale Schienennetz.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Supermarkt: ca. 270 m
- Hausarzt: ca. 350 m
- Busbahnhof: ca. 240 m
- Bahnhof: ca. 1 km

Die ansässigen Unternehmen bieten mögliche Anknüpfungspunkte für Geschäftsreisende und Monteure. Gleichzeitig macht die Lage im Frankenwald mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie kulturellen Angeboten wie dem Oberfränkischen Textilmuseum den Standort auch für Urlaubsgäste interessant.

Sonstiges

Dieses Exposé dient als vorläufige Information. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Ich möchte Sie zudem auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen hinweisen. Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese Informationen sind jedoch freibleibend und unverbindlich. Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

Ich lade Sie herzlich ein, das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.



1 - Außenansicht



2 - Außenansicht



3 - Außenansicht



4 - Top-down Ansicht



5 - Rezeption/Eingangsbereich



6 - Service



7 - Küche



8 - Küche



9 - Restaurant



10 - Laden



11 - Zusätzliche Einheit



12 - Treppenaufgang 1.OG



13 - Flur 1.OG



14 - Doppelzimmer 1.OG



15 - Einzelzimmer 1.OG



16 - Badezimmer 1.OG



17 - Doppelzimmer 1.OG



18 - Badezimmer 1.OG



19 - Treppenaufgang 2.OG



20 - Doppelzimmer 2.OG



21 - Doppelzimmer 2.OG



22 - Einzelzimmer 2.OG



23 - Badezimmer 2.OG

Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG



Ihr Ansprechpartner

Constantin Niehaus

Fabian Stütz Immobilien

Kämmereigasse 9A

95444 Bayreuth

Telefon: 017643660558

Homepage: <https://www.stuetz-immobilien.com/>

E-Mail: c.niehaus@fabian-stuetz-immobilien.de