

# Exposé

## Hotel in Hamburg

### Hotel- und Restaurantimmobilie als langfristige Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-462967

#### Hotel

Verkauf: **4.650.000 €**

Ansprechpartner:  
Koop & Berkenhoff GmbH

22391 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	357,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	910,50 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Gastronomiefläche	273,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,00	Restaurantplätze	176
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine neuwertige, hochwertig ausgestattete Gewerbeimmobilie in Hamburg-Wellingsbüttel. Das Objekt erstreckt sich über fünf Ebenen (zwei Vollgeschossen, zwei Dachgeschossen sowie einem Kellergeschoss) und umfasst ein verpachtetes Boutiquehotel sowie eine verpachtete Gastronomiefläche mit Bar.

Die Immobilie wurde im Jahr 2022 fertiggestellt und verfügt über ca. 910 m<sup>2</sup> Gesamtgewerbefläche, davon ca. 273 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche, sowie ca. 179 m<sup>2</sup> Balkon und Terrassenflächen. Das Grundstück umfasst ca. 357 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie ist vollständig verpachtet und erzielt derzeit eine Kaltpacht von 222.000 € p.a.

Für Kapitalanleger ist insbesondere die Kombination aus laufenden Pachteinnahmen, moderner Bausubstanz und erheblichem Substanzwert attraktiv. Ergänzend wurde das Objekt mit einer sehr hochwertigen Ausstattung versehen, deren ursprünglicher Kostenaufwand bei ca. 1,5 Mio. € lag.

Die Immobilie eignet sich ideal für Investoren, die ein modernes gewerbliches Anlageobjekt in starker Hamburger Lage mit hochwertiger Ausstattung, solider Vermietungssituation und langfristigen Wertpotenzial suchen.

## Ausstattung

Die Immobilie wurde im Jahr 2022 in massiver Bauweise errichtet und technisch sowie gestalterisch hochwertig ausgestattet. Die Ausstattung ist auf einen modernen gewerblichen Betrieb ausgelegt und umfasst unter anderem:

- \* hochwertige Gastronomieküche
- \* Untergeschoss mit Barbereich
- \* Designausstattung von Bielefelder Werkstätten
- \* Personenaufzug
- \* modernes Blockheizkraftwerk (BHKW/KWK)
- \* dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- \* moderne Gebäudetechnik
- \* hochwertiger Innenausbau
- \* vollständig nutzbares Untergeschoss

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch eine hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität, moderne technische Infrastruktur sowie eine durchdachte Flächenaufteilung.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Koop & Berkenhoff GmbH, Shanghaiallee 19, 20457 Hamburg, Deutschland

Amtsgericht Hamburg: HRB 168349. USt-IdNr: DE343200330

Geschäftsführer: Thorben Koop

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Hamburg-Wellingsbüttel, einem etablierten und kaufkräftigen Stadtteil im beliebten Alstertal.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur S-Bahn-Station Wellingsbüttel. Die Hamburger Innenstadt ist direkt mit der S-Bahn angebunden; auch der Flughafen Hamburg ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Cafés, Arztpraxen, Banken sowie dem nahegelegenen Wochenmarkt.

Der Standort bietet damit eine solide Grundlage für langfristige Pachteinahmen, eine nachhaltige gewerbliche Vermietbarkeit und eine attraktive Positionierung im gehobenen Hamburger Stadtteilumfeld.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	2,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	142,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)