



Ihr Ansprechpartner
Herr Maro Broß

HOMEKEY Immobilien

Eichhofstr. 15
24116 Kiel

Telefon:
+49 (0)431 780 206 04

Mobil:
+49 (0)163 8263749

E-Mail
anfrage@homekey24.com

Internet
<http://www.homekey24.com>

USt-IdNr.
DE317743611

Etabliertes Hotel mit Restaurant in unmittelbarer Nähe zu Klanxbüll vor der Urlaubsinsel Sylt

Kennung (Intern): 200783

Kennung (Extern): Neukirchen-Gew080400

Objektart: Gastgewerbe kaufen

Standort: Klanxbüller Str. 85
25927 Neukirchen
Deutschland

Kaufpreis: 830.000,00 EUR

Gastrofläche (ca.): 370 m²

Baujahr: 1963

Energieausweis: Bedarfsorientiert

Energieausweis (Kennwert): 309 kWh/(m²*a)

Courtage 3,00% (inkl. MwSt.: ja)

Beschreibung

Dieses Ensemble aus Hotel, Restaurant und einer Betriebsleiterwohnung entstand ursprünglich 1963 und wurde zuletzt ab 2020 bis 2022 vollumfänglich modernisiert und renoviert. Der aktuelle Zustand und die Geschäftslage bieten ideale Bedingungen, um den Geschäftsbetrieb nahtlos zu übernehmen.

Der Gewerbeteil der Immobilie gliedert sich in Restaurant, Hotel und Lagerflächen auf insgesamt 509,53 m² auf. Davon entfallen 170 m² auf das Restaurant, ca. 201 m² auf die neun Hotelzimmer, sowie ca. 139 m² auf die dazugehörigen Lager- und Nebenflächen.

Das Restaurant bietet im Innenbereich mit Bartheke, Frühstücksbereich und beheiztem Wintergarten 60 Sitzplätze und im Außenbereich bis zu 50 zusätzliche teilweise überdachte Sitzplätze. Tische, Stühle, Wandverkleidung und Beleuchtung des Restaurants sind neuwertig.

Die neun Hotelzimmer befinden sich im Obergeschoss und sind über einen hellen Hausflur zugänglich. Es gibt sechs Doppelzimmer, zwei Dreibettzimmer und ein Vierbettzimmer mit zwei Räumen, sodass sich insgesamt 22 Betten ergeben.

In den angebauten Bereich befinden sich die Lagerflächen mit innenliegendem ca. 6 qm großem Kühlhaus, Vorbereitungsräume, Warenlager, Waschküche, ein kleiner Spitzboden und die beiden Garagen. Allesamt exklusive einer Garage sind vollständig isoliert. Der gesamte Anbau ist so konzipiert, dass räumlich und technisch die Möglichkeit zur Herstellung einer zweiten großen Wohnung (anstatt Lagerfläche) vorhanden ist.

Die Betriebsleiterwohnung wurde ebenfalls vollumfänglich renoviert und umfasst drei Zimmer, eine separate Küche und ein Duschbad auf insgesamt 88,74 m² Wohnfläche. Dazu gehört außerdem ein unbeheizter Wintergarten mit 30 m² und ein Südgarten mit viel Platz für private Grillabende.

Das Grundstück hat 3029 m² und offeriert Ihren zukünftigen Kunden mindestens 20 Parkplätze. Zudem gibt es zwei E-Ladesäulen, die über die Photovoltaikanlage betrieben werden. Weiterhin können zwei Garagen je nach Bedarf genutzt werden.



Die Immobilie bietet nicht nur Potenzial als Hotel mit Restaurant, sondern kann mit etwas Aufwand zu einem Unternehmenssitz mit Büroräumen, einer Tagespflege, einem Vereinshaus oder zu vielen anderen Konzepten umfunktioniert werden.

Ausstattung

Alle Modernisierungen im Überblick

- (2018) Neuverlegung der Elektrik und Erneuerung des Schaltkastens
- (2018) Erweiterung der Gastro-Küche und Einbau neuer Geräte (alles in Gastrostandard)
 - Kühlschrank + Tiefkühlschrank
 - 6-flammiger Gasherd + Grill
 - 2x Konvektomaten
 - 2x Mikrowelle
 - Spülmaschine
 - Entkalkungsanlage
 - Waschbecken
- Weiteres Inventar im Lager- und Vorbereitungsbereich
 - ca. 6 qm - Kühlhaus
 - diverse Kühlschränke
 - Aufsitz-Rasenmäher
 - diverses Gartenzubehör
- (2018) Einbau einer neuen Be- und Entlüftungsanlage für die Restaurantküche
- (2018) Außenfassade am Wintergarten im Restaurant erneuert
- (2021) Umstellung der Beleuchtung (fast) vollständig auf sparsame LED-Leuchten
- (2021) Neue Fußbodenheizung für Wohnzimmer und Bad in der Betriebsleiterwohnung
- (2021/22) Renovierung aller Hotelzimmer, inklusive Bäder, Fußböden, Flure, Technik und modernem Brandschutzkonzept
- (2022) Einbau einer Gasheizung mit Warmwasserspeicher 500l (Effizienzklasse B)
- (2022) Photovoltaikanlage mit 30.000 kWh mit Südausrichtung und 2 Wallboxen
- (2022) 8 qm Solaranlage für Warmwasserunterstützung
- (2023) 30 qm Wintergarten für die Betriebsleiterwohnung

Die Immobilie wird inklusive aller für den derzeitigen Geschäftsbetrieb notwendigen Inventar übergeben werden. Veranstalten Sie Buffets und Festessen, wie es die Nordfriesen von diesem Restaurant kennen oder nutzen Sie die Räumlichkeiten für Ihre eigene Business-Idee.

Zu guter Letzt gibt es bereits eine solide



Glasfaserverbindung und ein vollständig erschlossenes WLAN-Netz für den Außen- und Innenbereich. So steht Ihren Plänen nichts mehr im Weg!

Lage

Das Hotel mit Restaurant und Betriebsleiterwohnung befindet sich in Neukirchen bei Klanxbüll und Niebüll in Nordfriesland im ländlichen Teil von Schleswig-Holstein. Die Ortschaft liegt unmittelbar vor der Nordseeküste und bietet eine ideale Anbindung an das Urlaubs- und Surferparadies Sylt, sowie zahlreiche deutschlandweit bekannte Erholungsgebiete an der Nordsee.

Das Hotel liegt im ländlichen Bereich bei Klanxbüll an der Landstraße L8, welche die Kleinstadt Niebüll mit Klanxbüll verbindet. Die Ortschaften Klanxbüll und Neukirchen liegen nah beieinander und bieten je einen Supermarkt, einen Bäcker, eine Arztpraxis und eine Physiotherapiepraxis und dazu gibt es je eine Kirche. Der Bahnhof ist 10 Minuten zu Fuß entfernt und kann leicht über einen asphaltierten Weg erreicht werden.

Die nächstgrößere Ortschaft Niebüll, dem Amtssitz der Region, befindet sich 12 Autominuten vom Hotel entfernt. Der Einstiegspunkt für den Autozug für die Urlauber, die Sylt mit dem Auto besuchen, befindet sich ebenfalls hier.

Die Umgebung von Neukirchen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur, wie Spaziergänge entlang der Deiche, ausgiebige Fahrradtouren mit oder ohne E-Bike durch das Marschland oder Ausflüge zu den nahegelegenen Inseln der Nordsee, wie den Halligen auf deutscher oder Rømø auf der dänischen Seite. Wer in Nordfriesland Urlaub macht, sucht oft Erholung und kann diese auch bei einer langen Barfuß-Wanderung durch das Wattenmeer finden.

Egal ob als Urlauber oder Einwohner Nordfrieslands erhält man durch die Vielzahl an kleinen und gemütlichen Städtchen neben der großen Insel Sylt eine breite Palette an Möglichkeiten für Aktivitäten an der Nordsee. Erholung und Ruhe ist garantiert!



Sonstiges

Für einen Besichtigungstermin und alle Informationen zur betreffenden Immobilie nutzen Sie einfach das oben stehende Kontaktformular. Der zuständige Makler wird zeitnah mit Ihnen Kontakt aufnehmen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen berücksichtigen können.

Gerne bieten wir Ihnen zum Erwerb dieser Immobilie eine individuelle Finanzierungsmöglichkeit an. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Grundrisse dienen der Veranschaulichung. Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Preise

- Kaufpreis:** 830.000,00 EUR
- Provisionspflicht:** Ja
- (Innen)-Courtage:** 3,00%
(inkl. MwSt.: **ja**)
- Courtage:** 3,00%
(inkl. MwSt.: **ja**)
- Mehrwertsteuersatz (%):** 19,00 %
- Hinweis zur Courtage:** Die angegebene Maklercourtage (oder auch Provision genannt) fällt auf den im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis an. Sie ist vom Käufer zu entrichten und versteht sich inklusive der aktuellen Mehrwertsteuer (von derzeit 19%). Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und zur Zahlung fällig.
- Freiplatz (Anzahl):** 20
- Garage (Anzahl):** 2

Flächen

- Gesamtfläche ca. (m²):** 598,27 m²
- Gastronomiefläche ca. (m²):** 370 m²

Zustand

- Baujahr:** 1963
- Objektzustand:** Modernisiert
- Heizungsart:** Zentralheizung
- Befuerung:** Gas
- Energieausweis:** Bedarfsorientiert
- Nach EnEV:** Ab dem 1.5.2014
- Gebäudeart:** Nicht Wohngebäude
- Energieausweis gültig:** 01.09.2033
- Energieausweis ausgestellt:** 01.09.2023
- Energieausweis (Kennwert):** 309 kWh/(m²*a)
- Energieausweis (Stromwert):** 2,3 kWh/(m²*a)
- Energieausweis (Heizwert):** 277,2 kWh/(m²*a)
- Energieausweis (Warmwasser):** Ja, wurde berücksichtigt.

Verwaltung

- Lage, Gebiet:** Stadtrand

Weitere Objektbilder

Ansicht Osten



Ansicht Westen



Weitere Objektbilder

Ansicht Süd-Westen



Grundstück



Weitere Objektbilder

Klanxbüller Stuben - Kupferschild



Zuwegung zum Grundstück



Weitere Objektbilder

Restaurant



Restaurant II



Weitere Objektbilder

Restaurant III



Restaurant IV



Weitere Objektbilder

Bartheke mit Zapfanlage



Hinter der Theke



Weitere Objektbilder

Frühstücksraum I



Frühstücksraum II



Weitere Objektbilder

Frühstücksraum III



Wintergarten I



Weitere Objektbilder

Wintergarten II



Blick aus d. Wintergarten



Weitere Objektbilder

Überdachter Außenbereich



Außenterrasse



Weitere Objektbilder

Restaurant-WC



Gastroküche I



Weitere Objektbilder

Gastroküche II



Gastroküche III



Weitere Objektbilder

Flur zu den Zimmern



4-Bett-Zimmer I



Weitere Objektbilder

4-Bett-Zimmer II



Ausblick ins Grüne



Weitere Objektbilder

Umgeben von Natur



Duschbad



Weitere Objektbilder

.. mit Fenster



Betriebsleiterwohnung



Weitere Objektbilder

Wohnzimmer



Wintergarten BLW



Weitere Objektbilder

Wintergarten BLW



Privater Garten



Weitere Objektbilder

.. mit reichlich Platz



Bad ..



Weitere Objektbilder

.. mit Dusche



Lager + Vorbereitung



Weitere Objektbilder

Kühlhaus



Getränkelager



Weitere Objektbilder

Waschraum



Ausstattung f. Betten



Weitere Objektbilder

Haupteingang



Ensemble beider Häuser



Weitere Objektbilder

PV-Anlage



Garten



Weitere Objektbilder

Garten m. Terrasse



Blick über Rapsfelder



Weitere Objektbilder

Naturgarten



Gebäude v. Norden



Weitere Objektbilder

Zwei Garagen

