

Bar, Hôtel restaurant 3* de 94 chambres avec salle de séminaire et parking, Rostock Nord, en Allemagne

Annonce **C1341025** mise à jour le **03 février 2026**

Description de l'activité

A vendre un hôtel 3 étoiles en exploitation - Rostock Nord - investissement premium.

Dossier confidentiel - exploitation en cours.

Informations détaillées et identité de l'établissement communiquées uniquement après :

- Signature accord de confidentialité (NDA).
- Justificatif capacité financière.
- Entretien de qualification.

Emplacement stratégique :

- Hôtel situé sur axe majeur de Rostock Nord, avec une belle visibilité (20.000 véhicules / jour).
- A 2 km de l'autoroute a19 (Berlin - Rostock), 5 km du centre historique et 12 km de la mer baltique, l'établissement profite d'une position idéale entre clientèle affaires et tourisme.
- Rostock : 2ème ville du Mecklembourg-Poméranie (210.000 habitants), hub économique dynamique avec port international, université renommée et proximité d'une station balnéaire.

Caractéristiques de l'actif :

- Type : Murs et fonds de commerce hôtelier.
- Enseigne : Chaîne hôtelière internationale reconnue (nom communiqué sous NDA).
- Ouverture : 2019 (construction récente - état neuf).
- Classification : 3 étoiles - segment affaires/tourisme.
- Surface totale : 3.000 m2.
- Terrain : 2.200 m2 (propriété pleine).

Capacité d'hébergement :

- 94 chambres réparties sur 4 étages.
- Chambres standard et confort (18-28 m2).
- 4 chambres PMR adaptées.
- Literie professionnelle haut de gamme.
- Salles de bains modernes équipées.
- Climatisation/chauffage individuel.
- Équipements complets (TV, WI-FI, coffre).

Équipements & services :

- Salle petit-déjeuner de 120 couverts.
- Buffet varié.
- Bar - espace détente.
- Salle de fitness 24/7.
- Espaces réunions/séminaires.
- Parking privé 41 places (dont bornes électriques).
- Accueil 24h/24.
- Systèmes sécurité complets (incendie, vidéo, alarme).

Performances financières excellentes :

Résultats 2023 (exercice complet audité) :

- Chiffre d'affaires : 2.350.000 €.
- Ebitda : 1.250.000 € (marge 53%).
- Résultat net : 850.000 € (marge 36%).
- Roi immédiat : 10,6% sur prix demandé.

Indicateurs opérationnels 2023 :

- Taux d'occupation : 72% (versus 68% marché régional).
- Prix moyen chambre (ADR) : 82,50 €.
- REVPAR : 59,40 € (excellent pour segment).
- 24.700 nuitées vendues.
- Séjour moyen : 1,8 nuits.

Évolution 2021-2023 :

- CA : +20,5% en 2 ans (croissance soutenue).
- EBITDA : +21,4% (amélioration marges).
- Résultat net : +25,0%** (rentabilité croissante).
- Retour complet post-Covid.
- Tendance haussière confirmée.

Structure de revenus :

- Hébergement : 80%.
- Petit-déjeuner : 14%.
- Autres services : 6%.

Potentiel d'optimisation significatif - axes d'amélioration identifiés :

- Optimisation taux occupation : +6-8 points possible.
- Amélioration yield management tarifaire.
- Développement clientèle affaires locale.
- Réduction coûts énergétiques.
- Services annexes à développer.

Potentiel CA additionnel :

- +300.000 à 400.000 € / an.
- Roi optimisé : 13-15% (versus 10,6% actuel).

Atouts investisseur premium :

- Actif sécurisé clés en main.
- Construction récente 2019 - garanties actives.
- Enseigne internationale reconnue** (top 5 mondial).
- Exploitation stabilisée depuis 4 ans.
- Aucun travaux à prévoir.
- Équipe formée en place (reprise possible).

Bel emplacement :

- Autoroute a19 à 2 km (axe Berlin - Scandinavie).
- Visibilité 20.000 véhicules/jour.
- Port international 8 km (ferrys Scandinavie).
- Aéroport à 25 km.
- Centre-ville à 5 km.
- Mer baltique à 12 km.
- Zone économique dynamique (15.000+ emplois proximité).

Marché porteur :

- Rostock : 210.000 habitants + 14.000 étudiants.
- Tourisme baltique : 6 millions visiteurs / an région.
- Clientèle mixte équilibrée : Affaires (60%) + loisirs (40%).
- Croissance économique régionale : +3% / an.

Rentabilité immédiate & pérenne :

- Cashflow positif dès l'acquisition.
- Marge EBITDA 53% (versus 45 - 48% marché).
- Roi 10,6% - payback 9,4 ans.
- Revenus récurrents diversifié.
- Potentiel croissance +15-20%.
- Fiscalité allemande attractive.
- Amortissement immobilier linéaire.
- Déduction charges financières.
- TVA récupérable (si assujetti).

Stabilité juridique & fiscale :

- Environnement et dynamique territoriale :

- Rostock - hub économique baltique : 2ème ville Mecklembourg-Poméranie.
- Port international N°1 Allemagne Est.
- Pôle universitaire 14.000 étudiants.
- Industries : Naval, éolien offshore, agroalimentaire.
- Connexions ferry scandinavie.
- Tourisme : 1,8 million nuitées / an.

Infrastructures :

- A19 : Berlin à 220 km (2h15).
- Hamburg à 180 km.
- Aéroport Rostock-Laage à 25 km.
- Gare centrale : Ice Berlin, Hamburg, Munich.
- Port croisière Warnemünde : 200+ escales / an.
- Plages baltique : 12-20 km.

Attractivité touristique :

- Station balnéaire Warnemünde (à 15 km).
- Centre historique hanséatique UNESCO.
- Croisières mer baltique.
- Événements : Hanse Sail (1 million visiteurs).
- Conformité réglementaire.
- Certificat énergétique classe b (95 kwh/m2. A).
- Diagnostics techniques conformes (validité 2029).
- Normes ERP + accessibilité PMR.
- Sécurité incendie complète.
- Garanties décennales actives.
- Assurances professionnelles à jour.

Informations transaction :

- Prix de vente : 8.000.000 € FAI (les honoraires à la charge de l'acquéreur inclus).

Valorisation :

- Multiple EBITDA : 6,4x(marché 6-8x).
- Multiple CA : 3,4x.
- Prix/chambre : 85.106 €.
- Prix / m2 : 2.667 € comprend :
- Murs commerciaux (2.200 m2 terrain - propriété pleine).
- Fonds de commerce hôtelier.
- Mobilier & équipements (~800 k€ valeur).
- Contrat franchise international (transférable).
- Fichier clients & systèmes informatiques.
- Stocks & fournitures.

Financement :

- Apport recommandé : 30-40% (2,4-3,2 M€).
- Financement bancaire : **60-70% possible.
- Dossier financier (actif récent, cashflow démontré, enseigne sécurisante).

Modalités :

- Vente libre - disponibilité immédiate.
- Accompagnement transition inclus.
- Due diligence complète facilitée.

Profil acquéreur recherché :

Investisseurs cibles :

- Fonds immobiliers hôteliers.
- SCPI/OPCI spécialisées.
- Family offices patrimoniaux.
- Investisseurs privés expérimentés (> 2,5 M€ apport).
- Groupes hôteliers.

Confidentialité absolue requise (exploitation en cours - discrétion impérative).

Procédure - accès informations :

- 1- Contact mandataire + présentation investisseur.

- 2- Signature NDA (accord confidentialité).
- 3- Justificatif de la capacité financière.
- 4- Accès dossier complet avec l'identité de l'établissement.
- Visite sur site (après qualification).

- Actif premium confidentiel.
- Hôtel moderne 2019.
- Enseigne internationale top 5 mondial.
- Emplacement stratégique a19.
- Performances : ROI 10,6% immédiat.
- Potentiel 13-15% mer Baltique.
- Hub économique Rostock.
- Investissement sécurisé.
- Rendement attractif.
- Discretion garantie.

Prix : 8.000.000 € FAI.

Le commerce possède : **un parking, une salle de séminaire**

Confort : **3 étoiles**

Nombre de chambres : **94**

Nombre de places en salle : **120**

Surface commerciale : 3 000 m²

Surface totale : 3 000 m²

La société est affiliée à un réseau

Informations sur la cession

Type de cession : fonds de commerce , murs à vendre obligatoirement

Prix de cession : **8 000 000 €** FAI (hors prix de l'immobilier)

Localisation

Localisation : **à proximité de Allemagne**

Indication sur la localisation : **ville de (moins de 2 000 habitants)**

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.