Nürnberg - Wöhrd

# Pizza, Pasta & Amore – direkt in Wöhrd

***Objektnummer: 25021069***

**KAUFPREIS: 255.000 EUR**

**Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25021069 |
| Baujahr | 1981 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 255.000 EUR |
| Gastgewerbe | Gastronomie |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 104 m² |
| Bauweise | Massiv |

Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 25.11.2029 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 108.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1981 |

**Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

**Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.**

*www.von-poll.com/nuernberg*

VON POLL IMMOBILIEN

## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

**Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

# Ein erster Eindruck

**Diese Gastronomieeinheit aus dem Baujahr 1981 befindet sich in zentraler Lage und bietet mit ca. 52 m² im Erdgeschoss sowie weiteren ca. 52 m² im Untergeschoss optimale Voraussetzungen für den erfolgreichen Betrieb eines Gastronomiekonzepts. Aktuell als Pizzeria genutzt, ist die Fläche vollständig ausgestattet. Das gesamte Inventar kann übernommen werden und ermöglicht dem neuen Betreiber einen sofortigen und reibungslosen Start.**

**Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger und heller Gastraum mit direktem Zugang von der Straße. Große Fensterfronten schaffen nicht nur eine freundliche Atmosphäre, sondern sorgen auch für eine hervorragende Sichtbarkeit für Laufkundschaft. Der Gastraum ist flexibel gestaltbar und bietet Platz für zahlreiche Sitzmöglichkeiten. Ein großzügiger Holzofen bietet zudem vielfältige Nutzungspotenziale. Ergänzt wird diese Ebene durch eine kleine Küche, die sich ideal für schnelle Zubereitungen oder den direkten Servicebereich eignet.**

**Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige und voll ausgestattete Produktionsküche im Untergeschoss. Sie bietet ideale Bedingungen für die professionelle Zubereitung sämtlicher Speisen und ist mit modernen Geräten und ausreichend Arbeitsflächen ausgestattet. Zusätzlich stehen im Untergeschoss mehrere Lagerräume sowie separate WC-Anlagen für Damen, Herren und Personal zur Verfügung.**

**Die klare Aufteilung – Gastraum und kleine Serviceküche im Erdgeschoss, Produktionsküche, Lager- und Sanitärflächen im Untergeschoss – sorgt für eine optimale Trennung von Gästebereich und Arbeitsabläufen.**

**Dank der guten Lage, der vorhandenen Ausstattung und der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich die Immobilie ideal für verschiedenste Gastronomiekonzepte wie Pizzeria, Restaurant, Bistro oder Café.**

**Der Verkauf erfolgt auf Basis eines qualifizierten Makleralleinauftrags.**
**Jegliche direkte Kontaktaufnahme mit dem Verkäufer – auch innerhalb des Ladengeschäfts – ist ausgeschlossen und ausschließlich über den beauftragten Makler zulässig.**

Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

# Ausstattung und Details

- Heller und großzügiger Gastraum mit breiter Fensterfront und direktem Zugang von der Straße
- Praktische Serviceküche im Erdgeschoss, ideal für den schnellen Gästeservice
- Holzofen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Umfangreich eingerichtete Produktionsküche im Untergeschoss mit modernen Geräten und großzügigen Arbeitsbereichen
- Mehrere Abstell- und Lagerräume im Keller für Vorräte, Getränke und Kühlmöglichkeiten
- Sanitäre Einrichtungen getrennt nach Damen, Herren und Personal
- Komplette Möblierung sowie vollumfängliches Inventar vorhanden (Übernahme verpflichtend)
- Klare Trennung zwischen Gästebereich und Arbeitsbereichen für reibungslose Abläufe
- Hohe Sichtbarkeit durch große Schaufenster – optimal für Laufkundschaft
- Sofort nutzbar für verschiedene Gastronomiekonzepte wie Pizzeria, Restaurant, Café oder Bistro
- eine detaillierte Inventarliste erhalten Sie separat
- Ablöse für komplettes Inventar 34.000 Euro

**Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

# Alles zum Standort

**Das Objekt befindet sich im Nürnberger Stadtteil Wöhrd, östlich der Altstadt und in unmittelbarer Nähe zur Pegnitz. Wöhrd zählt zu den innerstädtischen Wohn- und Geschäftsbereichen Nürnbergs und bietet eine gute Mischung aus Wohnbebauung, Bildungseinrichtungen und Gastronomie.**

**Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen U-Bahn- und Straßenbahnhaltestellen sowie verschiedene Buslinien besteht eine schnelle Verbindung in die Altstadt und zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar.**

**Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zu den großen Nürnberger Hochschulen. Die Technische Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm liegt direkt gegenüber. Zudem befinden sich Einrichtungen der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) im benachbarten Stadtgebiet, was für eine hohe Frequenz an Studierenden und Hochschulangehörigen sorgt.**

**Das direkte Umfeld ist durch eine Mischung aus Wohnnutzung, Dienstleistung, Gastronomie und Nahversorgung geprägt. Die Lage bietet dadurch ein stabiles Einzugsgebiet sowie zusätzliche Kundschaft aus der Hochschule und dem angrenzenden Stadtzentrum.**

**Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

# Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.**

**HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.**

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**
**Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.**

**Objektnummer: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

# Ansprechpartner

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Tizian Grimm**

**Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg**
**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**
**E-Mail: nuernberg@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**