

Schwäbisch Gmünd

\*\*\* Restaurant + Bistro + Bauplatz \*\*\*

Objektnummer: 23403054



KAUFPREIS: 299.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 87 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

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

Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Auf einen Blick

Objektnummer	23403054	Kaufpreis	299.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Gastgewerbe	Gastronomie
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 288 m <sup>2</sup>
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis KEIN

---

Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Die Immobilie



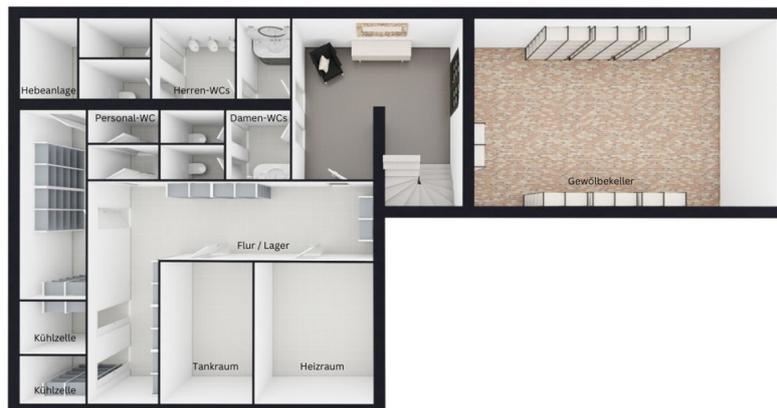
Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Ein erster Eindruck

Führen Sie eine gastronomische Erfolgsgeschichte in GSCHWEND weiter! Sehr geehrte Damen und Herren, hier stellen wir Ihnen eine absolut seltene Gelegenheit vor: Die Gelegenheit an eine langjährige Erfolgsgeschichte nahezu ununterbrochen anzuknüpfen! Ein Traum für Gastronomen, die eine ebenso geschmackvolle wie charmante und perfekt etablierte Location suchen um Ihren Gourmet-Traum zu verwirklichen. Etwa seit 1989 werden in diesen Räumlichkeiten Gäste kulinarisch verwöhnt. Da seinerzeit in der Straße fast ausschließlich Pfarrer, Polizisten sowie Förster lebten, etablierte sich der Titel "Herrengass" und wurde bis heute beibehalten. Kenner des Restaurants nennen übrigens den linken Restaurantteil Bistro "Schublad", was den nostalgischen Apothekerschränken mit ihren vielen kleinen Schubladen geschuldet ist. Die heutigen Eigentümer übernahmen im Jahre 2009 die Gastronomie in diesem historischen Gebäude und sorgten mit viel Herzblut, Passion und Liebe dafür, dass die "Herrengass" zu einem echten Namen in der Branche der gehobenen Küche wurde. Nach 14 Jahren Erfolgsgeschichte wird nun ein neues Kapitel aufgeschlagen und so kann auch für Sie hier eine neue Geschichte beginnen: Verkauft werden in dieser denkmalgeschützten Immobilie: + das Restaurant "Herrengass" mit Terrasse sowie + das Bistro "Schublad" (d.h. die komplette Erdgeschossseinheit) mit + Räumlichkeiten im Untergeschoss: Gewölbekeller, Sanitäranlagen, Lagerbereiche und + Parkplätze im Außenbereich sowie einem + 322 m<sup>2</sup> großen Bauplatz, der an den Gartenbereich angrenzt und + auf Wunsch auch der Großteil der Innenaustattung! Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten stets modernisiert und saniert, beginnend mit einer Kernsanierung Mitte der 80er Jahre, abschließend mit einer umfassenden Außensanierung im Jahr 2017. Mit der frischen Fassade, den erneuerten Fenstern und den nostalgischen Klappläden wirkt das namhafte Restaurant bereits von außen unglaublich gepflegt und einladend. Sie betreten das Erdgeschoss über den großzügigen Flurbereich, der einem sofort offenbart, dass man sich nun in einem historischen Gebäude befindet. Der Natursteinboden, die Sandsteinelemente, eine große Doppelflügeltür mit Rundbogen-Oberlicht gepaart mit hellen, weißen Wänden und Decken mit Halogenstrahlern lassen das Herz jedes Altbauliebhabers höher schlagen. Über die schöne Holztüre auf der rechten Flurseite erreichen Sie den Hauptgastrraum, der ebenfalls komplett mit Naturstein ausgelegt ist und rund 100 m<sup>2</sup> umfasst. Ein Highlight sind die hier verlegte Fußbodenheizung und die hohen Decken. Das gesamte Restaurant wurde 2015 grundlegend modernisiert. Drei Terrassentüren mit Sprossen bieten Zugang zum Außenbereich, der Platz für viele zufriedene Gäste bietet. Von hier haben Sie auch den Grundstücksteil im Blick, der noch die Möglichkeit einer Bebauung bietet. Oder Sie nutzen diesen zum Anbau von eigenem Gemüse und Obst, als Spielbereich für die kleinen Gäste, als erweiterte Parkfläche oder

zur Errichtung einer Unterstellmöglichkeit - ganz nach den Wünschen Ihrer Kundenzielgruppe. Hinter der eingebauten Theke mit zwei Bankelementen zum Gastraum hin, haben Sie genügend Sichtschutz und Stauraum zur Aufbereitung von Getränken oder zum Vorbereiten der Tablettis. Von hier haben Sie auch Zugang zur Hauptküche, die circa 21 m<sup>2</sup> umfasst sowie zur Kalkküche mit rund 25 m<sup>2</sup>. Diese Bereiche bieten genügend Platz um die schönsten kulinarischen Kreationen zu entwickeln. Besonders geschickt ist der hier vorhandene, separate Außenzugang direkt zu Ihrem Stellplatz um Einkäufe oder Anlieferungen in Ruhe und auf kürzestem Wege ins Haus zu bringen. Die Decken in den Küchenbereichen sind abgehängt und darunter befinden sich sogar noch Stuckelemente. Von der Kalkküche durch eine charmante Holz-Glas-Tür getrennt, erreicht man das Bistro "Schublad", welches die meiste Zeit ebenso als Restaurant genutzt wurde, sich aber auch perfekt eignet um "kleinere" Veranstaltungen hierher zu verlegen und so Privatsphäre für die Gäste zu schaffen. Dieser Raum mit seinen alten Holzdielen und den nostalgischen Apothekerschränken und Schubladentheken, lädt absolut zu geselligem Beisammensein ein. Die wunderschönen, historischen Fensterelemente wurden aus energetischen Gründen bereits durch Vorfenster ergänzt. Das Bistro hat einen eigenen Zugang durch eine ebenfalls imposant wirkende Doppelflügeltür, so dass beide Gastraumbereiche auch getrennt begehbar sind. Zurück im Eingangsbereich gelangen Sie und Ihre Gäste über eine massive Steintreppe in das Untergeschoss. Rechter Hand erreichen Sie hier über eine Rundbogentür aus Stahl und Glas den knapp 30 m<sup>2</sup> großen Gewölbekeller mit Ziegelboden. Getränke, Wein natürlich ohnehin, aber auch Vorräte finden hier nicht nur genug sondern auch noch sehr ansprechenden Platz. Die Glastür hat damit ihre Berechtigung, denn hier sollte Hineinschauen erlaubt sein! Über den sich angrenzenden Vorraum erreichen Gäste die beiden getrennt angelegten Sanitärbereiche für Damen und Herren, jeweils mit einzelnen Kabinen, Waschbecken und Spiegel ausgestattet. Hinter der nächsten Tür befinden sich die notwendigen Technik- und Lagerbereiche: + Kühlzellen mit Lagermöglichkeit, + Lagerraum, + Personal-Vorraum und -WC, + Hebeanlage (für die Sanitärbereiche im Untergeschoss), + Heizraum (gemeinschaftliches Eigentum) sowie + Tankraum (gemeinschaftliches Eigentum). Im Außenbereich gibt es angeschlossene Parkflächen, zwei Parkplätze davon befinden sich auf einem eigenen Flurstück, das ebenfalls Bestandteil dieses Immobilienangebotes ist. Wir sind uns sicher, dass die Einwohner der Gemeinde sich sehr über eine weiterhin gute Gastronomie in ihrer Region freuen würden. Eine Möglichkeit, die sich auf dem Silbertablett präsentiert: Hier können Sie nun an die bisherige Erfolgsgeschichte dieses nostalgischen und zukunftssträchtigen Restaurants anschließen! Es gibt noch viele weitere Details, die wir gerne in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen erörtern. Wir freuen uns auf die persönlichen Gespräche und bitten, bei Kontaktaufnahme vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse) zu hinterlegen.

Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Ausstattung und Details

### Modernisierungen & Sanierungen

- + Kernsanierung ca. 1986/1987
- + Öl-Zentralheizung Viessmann BJ 1991 (Gas-Anschluss bereits im Haus)
- + Erneuerungen der Haustechnik-Installationen Mitte der 90er Jahre, z.T. später
- + Zwei Kühlzellen BJ 1997 im Untergeschoss
- + Hebeanlage ca. BJ 2012/2013 (nur für die Sanitärbereiche im Untergeschoss)
- + Fensteraustausch in 2015 und 2017 (ca. 10.000 EUR)
- + Renovierung des Restaurants "Herrengass" in 2015
- + Sanierung Sandsteinsockel und Drainage Straßenseite in 2017 (ca. 14.000 EUR)
- + Insektenschutzgitter in 2017 (ca. 1.000 EUR)
- + Erneuerung/Sanierung Simse und Fallrohre in 2017 (ca. 3.000 EUR)
- + Renovierung Fassade Süd-Seite in 2017
- + Giebelsanierung in 2017 (ca. 56.000 EUR)
- + Sanierung und Modernisierung Fassade (Maler- und Außenputzarbeiten) in 2017 (ca. 41.000 EUR)
- + Renovierung des Bistro "Schublad" in 2020
- + Installation externer Sicherungskasten in 2020

### Weitere Informationen

- + Kulturdenkmal gem. §2 Denkmalschutzgesetz
- + Baujahr gem. Denkmalschutzregister 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts
- + Bauplatz mit 322 m<sup>2</sup> + Flurstück Parkplätze mit 56 m<sup>2</sup> + Anteil an 771 m<sup>2</sup> vom Hauptgrundstück
- + Miteigentumsanteil 407/1.000stel
- + Nebenkostenvorauszahlung i.H.v. rd. 790,- EUR p.m.
- + beide Gasträume über kurze Wege von den Küchenbereichen bedienbar
- + Fußbodenheizung im Restaurant sowie in der Küche
- + zusätzliche Heizkörper im Restaurant
- + Natursteinboden im Restaurant und Eingangsbereich
- + Holzdielen im Bistro
- + eingezogene Zwischendecken (Lüftungsanlagen verlaufen hier)
- + eingezogene Zwischendecken in den Küchenbereichen (darunter Stuckelemente)
- + Lüftungsanlage Hauptküche: Austausch Ventilator und große Wartung stehen an (Angebot über ca. 10.000 EUR liegt vor)
- + großer Gewölbekeller mit Ziegelboden und Rundbogentür (Stahl und Glas)
- + Inventar: große Leinwand im Eingangsbereich (ca. 15.000 EUR), nostalgische Apothekerschränke im Bistro "Schublad"

+ auf Wunsch: Übernahme diverser Küchen-Arbeitsflächen und -schränke sowie Restaurantmöbel

Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Alles zum Standort

Die Gemeinde liegt zwischen dem Welzheimer Wald und der Frickenhofener Höhe im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald an der „Gschwender“ Rot, einem linken Nebenfluss der Lein. Gschwend liegt an der Idyllischen Straße, die an vielen Sehenswürdigkeiten vorbeiführt. Die Gemeinde grenzt im Norden, Nordwesten und Osten an den Landkreis Schwäbisch Hall, im Süden und Südosten an den Ostalbkreis und im Südwesten und Westen an den Rems-Murr-Kreis. Gschwend ist durch die Bundesstraße 298, die von Schwäbisch Hall nach Schwäbisch Gmünd führt, an den überregionalen Straßenverkehr angeschlossen: + Schwäbisch Gmünd ca. 20 km + Schwäbisch Hall ca. 27 km + Aalen ca. 34 km + Stuttgart ca. 57 km Der Erholungswert der Region ist groß: Zahlreiche Rad- und Wanderwege, der Walderlebnisweg "weiterweg" (eine Kombination aus Kunst- und Besinnungsweg mit zehn Stationen) und der Schwäbisch-Fränkische Wald mit dem Prädikat "Naturpark" sind nur einige der zahlreichen Erlebnismöglichkeiten.

Objektnummer: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## 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: 23403054 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jochen Wischnewski

---

Hintere Schmiedgasse 23 Schwäbisch Gmünd

E-Mail: [schwaebisch.gmuend@von-poll.com](mailto:schwaebisch.gmuend@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)