

Hirschaid

# Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohneinheiten und Gaststätte

Objektnummer: 25161005



KAUFPREIS: 1.349.000 EUR • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 750 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25161005</b>
<b>Zimmer</b>	<b>11</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>8 x Freiplatz, 2 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.349.000 EUR</b>
<b>Gastgewerbe</b>	<b>Gastronomie und Wohnung</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 382 m<sup>2</sup></b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>vollständig renoviert</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 178 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/-mitbenutzung</b>

Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



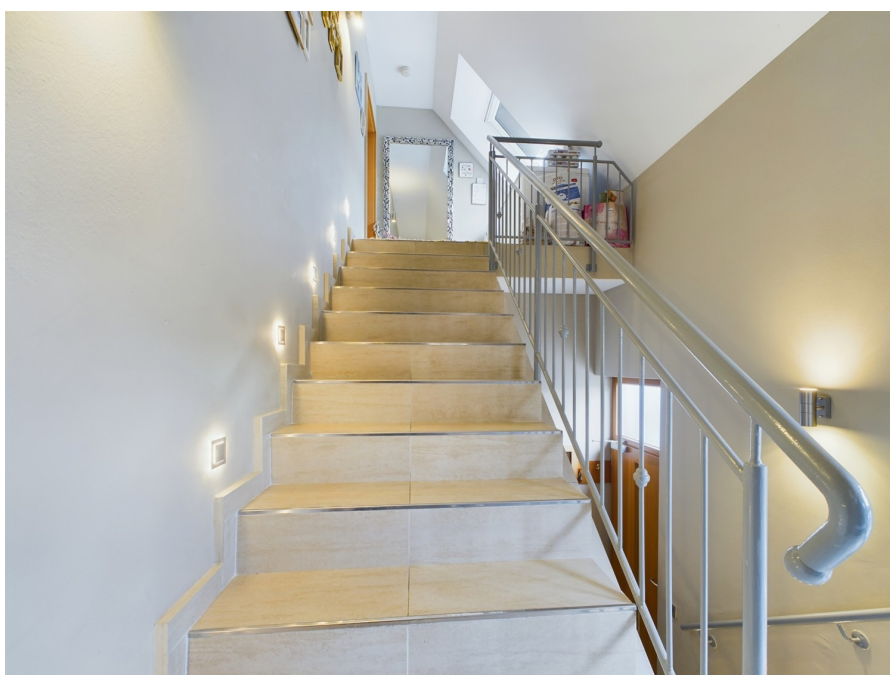
Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

**Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid**

## **Ein erster Eindruck**

**Sehr beliebtes und gut besuchtes Restaurant mit Gartenbetrieb, Parkplätzen in bester Lage und zusätzlichen 3 Wohneinheiten zu verkaufen.**

**Zum Verkauf steht ein sehr schöner, gepflegter und weit über die Ortsgrenzen hinaus bekannter Gastronomiebetrieb mit ca. 200 Sitzplätzen, sowie Gartenanlage und Wintergarten. In dem Haus befinden sich zusätzlich 3 Wohnungen im Obergeschoß in einem vollständig renovierten Zustand.**

**Das etablierte und beliebte Restaurant liegt im südlichen Landkreis Bamberg, ca. 10km von Bamberg entfernt in Hirschaid.**

**Erbaut im Jahr 1996 und zuletzt im Jahr 2022 modernisiert, bietet dieses Objekt eine gehobene Ausstattung und ist sowohl für gewerbliche Investoren als auch für Privatpersonen mit gastronomischen Ambitionen geeignet.**

**Zusätzlich sind Kühl-, Lager- und Nebenräume vorhanden, die genügend Stauraum sowie Rückzugsmöglichkeiten für das Personal bieten.**

**Die dazugehörige Wohnungen, die über einen separaten Eingang zu erreichen sind, können entweder vom Betreiber selbst genutzt oder vermietet werden. Diese bieten ebenfalls mehrere Zimmer, die sich ideal als Wohn- oder Büroräume nutzen lassen. Moderne Bäder und gut ausgestattete Küche bieten gleichzeitig Komfort und Funktionalität für den täglichen Bedarf.**

**Die Immobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Parkplätzen und ist sehr beliebt bei den Gästen in der Umgebung.**

**Diese zukunftssichere Lage bietet eine hohe Frequenz an Gästen, Einheimischen und Touristen, die die Gastronomieeinheit heute schon stark frequentieren.**

**Im Außenbereich mit teilweiser Überdachung steht ausreichend Fläche für einen angenehmen Gartenbetrieb für Gäste zur Verfügung, was die Attraktivität und den Komfort weiter steigert.**

**Ein weiterer positiver Aspekt dieses Objekts ist die umfangreiche Ertragspotentialität. Mit der Möglichkeit, sowohl gastronomische als auch bewohnte Flächen zu nutzen und zu vermieten, bietet sich eine attraktive Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach**

einer renditestarken Immobilie sind.

**Zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich vor Ort von den Vorteilen dieser voll ausgestatteten und bezugsfertigen Immobilie zu überzeugen. Diese einzigartige Kombination aus Gastronomie und Wohnraum ist bereit für die sofortige Nutzung und wartet darauf, Ihren geschäftlichen Visionen Leben einzuhauchen.**

**Die Weiterführung des Restaurants mit dem bisherigen Personal ist möglich.**

**Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid**

## **Ausstattung und Details**

**Kellergeschoß:**

Umfangreich modernisierte Damen u. Herren Toiletten, Kühlräume und Abstellräume

**Erdgeschoß:**

geschmackvoll eingerichteter Gastraum ohne Brauereibindung ca.180 Sitzplätze im Haupt- und Nebenraum

moderne gepflegte Küche, Kühlzellen

Garten teilweise überdacht mit Wintergarten, ca. 100+ Sitzplätze

**Obergeschoß Wohnung ca. 92m<sup>2</sup>**

**4 Zimmer, Küche, Bad, Balkon**

**Obergeschoß Wohnung ca. 45m<sup>2</sup>**

**2 Zimmer, Küche, Bad**

**Dachgeschoß Wohnung ca. 45m<sup>2</sup>**

**2 Zimmer, Küche, Bad**

**Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid**

## **Alles zum Standort**

**Der Markt Hirschaid ist mit seinen über 12.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Gemeinde des Landkreises Bamberg in Oberfranken. In Hirschaid selbst leben ca. 5900 Einwohner. Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschule, gute Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken, Friseure, zahlreiche Gaststätten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Hirschaid liegt im Regnitztal direkt an der A 73. Schnell erreichen Sie Bamberg (ca.12 km), Forchheim (ca.13 km) und Erlangen (ca.30 km). Zudem ist die Zuganbindung in Richtung Bamberg-Nürnberg hervorragend ausgebaut.**

**Objektnummer: 25161005 - 96114 Hirschaid**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25161005 - 96114 Hirschaid**

## **Ansprechpartner**

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

**Sophie Grohganz & Werner Schauer**

---

**Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg**

**Tel.: +49 951 - 51 93 231 0**

**E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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