

Trani - Apulien

# Einzigartiger Gewerbekomplex mit Bar, Restaurant und Fischhandel in exklusiver Lage an der Meerpromenade

Objektnummer: IT252942347



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

**KAUFPREIS: 3.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.527,53 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 6.859 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien**

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

**Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>IT252942347</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 1.527,53 m<sup>2</sup></b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>15.04.2026</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>11</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2024</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>20 x Andere</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>3.500.000 EUR</b>
<b>Einzelhandel</b>	<b>Verkaufsfläche</b>
<b>Provision</b>	<b>Onder voorbehoud van commissie</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 6.859 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 6.859 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 69 m<sup>2</sup></b>

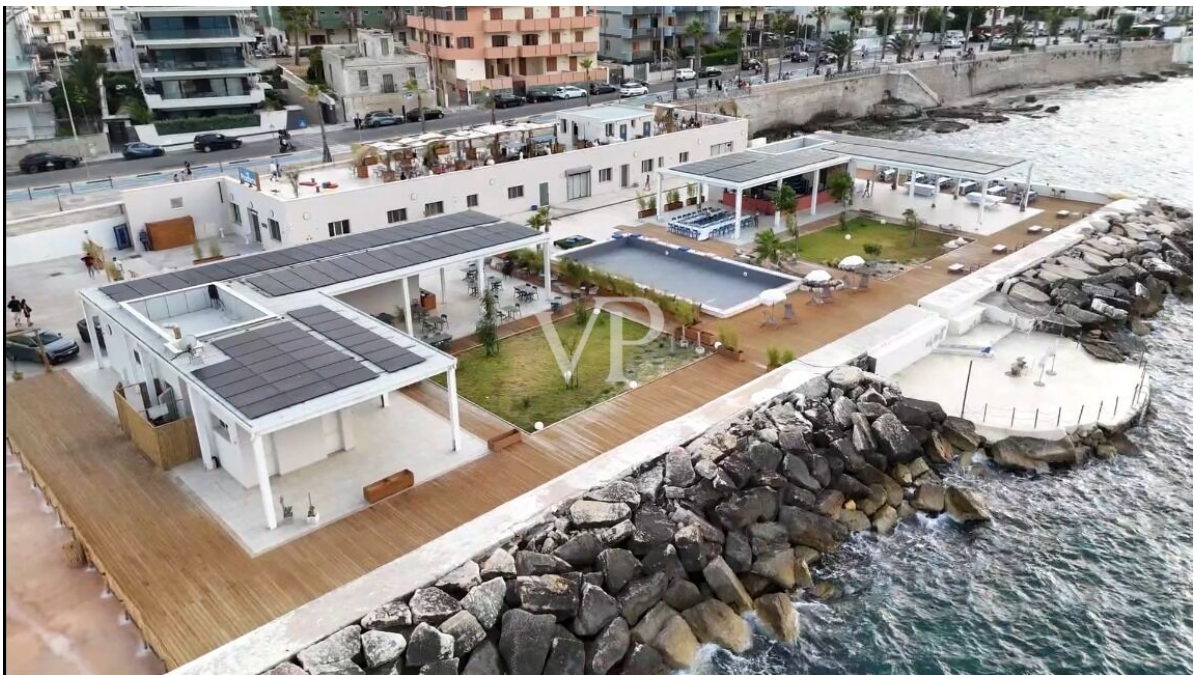
Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Energieausweis gültig bis	<b>09.09.2035</b>	Endenergiebedarf	<b>184.91 kWh/m²a</b>
		Energie- Effizienzklasse	<b>D</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2024</b>

Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

## Die Immobilie





**Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien**

## **Ein erster Eindruck**

Wir bieten einen Geschäftskomplex an der Strandpromenade von Trani in einer stark frequentierten und gut sichtbaren Lage zum Verkauf an.

Die Immobilie umfasst Lizenzen für Bar-, Restaurant- und Fischhändleraktivitäten sowie einen regelmäßig genehmigten Holzofen für die Herstellung von Pizzen und eine Genehmigung für Musik im Freien.

Das Geschäft liegt direkt am Meer in einem Gebiet mit staatlicher Konzession, die von der Region Apulien erteilt wurde, bis 2031 gültig ist und automatisch verlängert wird.

Der Komplex, der von der Strandpromenade aus gut sichtbar ist, besteht aus mehreren Gebäuden. Im ersten Stock befindet sich eine Strandbar mit einem großen, direkt auf die Strandpromenade ausgerichteten Außenbereich, der ein starker Anziehungspunkt für Touristen und Einheimische ist und für die Bewirtung von Cafeterias, Eisdielen und die Verwaltung bestimmt ist.

Im Erdgeschoss, ebenfalls mit Blick auf das Meer, befinden sich weitere Räumlichkeiten, darunter eines mit einer Restaurantlizenz (siehe Pläne), mit einem überdachten Bereich für die Bewirtung im Freien.

Die Küche besteht hauptsächlich aus Meeresfrüchten, typischen Gerichten und lokalen Spezialitäten und wird durch einen ordnungsgemäß genehmigten Holzofen unterstützt, der es ermöglicht, das gastronomische Angebot zu erweitern und einen diversifizierten Kundenkreis abzufangen.

Der Komplex verfügt auch über einen großen Parkplatz mit direktem Zugang von der Strandpromenade aus, ein besonders strategisches Merkmal für die Nutzbarkeit der Anlage. Am Eingang auf der linken Seite befindet sich eine Verkaufsstelle, die der Vermarktung von Fischprodukten gewidmet ist. Das Fischgeschäft ist mit einer Anlage mit Becken ausgestattet, die der Reinigung, der Pflege und dem Verkauf von essbaren Weichtieren (Lamellibranchi, Manteltiere, Schnecken, Stachelhäuter und Hummer) gewidmet sind, die mit direkt entnommenem Meerwasser gefüttert werden, wodurch der Verkauf von frischen und lebenden Produkten garantiert wird.

Das Anwesen wird durch eine Photovoltaikanlage ergänzt, die zur Deckung des Energiebedarfs des Unternehmens beiträgt und eine zusätzliche Einnahmequelle darstellt. Derzeit besteht ein Mietvertrag mit einer monatlichen Miete von 12.000,00 € bis zum 31.12.2026. Ab dem 01.01.2027 wird die Miete auf 14.000,00 € monatlich bis zum 31.12.2028 angehoben. Ab dem 01.01.2029 und bis zum Ablauf des Vertrages beträgt die monatliche Gebühr 17.000,00 €, wodurch eine Investition mit steigender Rentabilität im Laufe der Zeit möglich wird.

In Anbetracht des Angebotspreises von 3.500.000 € garantiert die Immobilie eine anfängliche Rendite von ca. 4,1 % pro Jahr, mit einer progressiven Steigerung bis zu ca. 5,8 % pro Jahr, wenn sie vollständig in Betrieb ist.

**Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien**

## **Ausstattung und Details**

- **Kundenparkplätze im Konzessionsgebiet**
- **Meerwasseranlage, die verschiedene Becken mit Salzwasser versorgt für:**
  - **essbare Muscheln**
  - **Schalen- und Weichtiere**
  - **Tunicaten**
  - **Schnecken**
  - **Stachelhäuter**
  - **Mehrere Kühlräume**
  - **Photovoltaikanlage auf den Dächern zur Deckung des Energiebedarfs**
  - **Zierpool und kleiner Strandbereich mit Liegestühlen und Sonnenstühlen**
- **Energiezertifikate für alle Einrichtungen**
  - **Haus: B - 88,22 kWh/m<sup>2</sup>**
  - **Bar: E - 179,00 kWh/m<sup>2</sup>**
  - **Schuppen: E - 113,61 kWh/m<sup>2</sup>**
  - **Pizzeria: E - 211,12 kWh/m<sup>2</sup>**
  - **Fritteuse: D - 184,91 kWh/m<sup>2</sup>**
- **Gewerbecodes:**
  - **47.23: Einzelhandel mit Fisch, Krustentieren und Muscheln**
  - **53.3: Bar und ähnliche Betriebe ohne Küche**
  - **56.10.3: Eisdielen und Konditorei**
  - **56.10.11: Gastronomie mit Bewirtung (Bar, Restaurant)**
  - **56.10.11: Heißes Imbissrestaurant mit Bewirtung**

**Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien**

## **Alles zum Standort**

**Lungomare Cristoforo Colombo19 76125 Trani**

**Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien**

## **Sonstige Angaben**

**Derzeit befindet sich das gesamte Areal auf einem staatlichen Grundstück, für das die Genehmigungen bis 2031 gültig sind, mit einer beantragten Verlängerung für einen weiteren Zeitraum.**

**Beim Kauf des Objekts kann der Eigentümer eine Verhandlung über ein Mietkaufmodell (Rent to Buy) oder eine Anzahlung von 35 % des vereinbarten Kaufpreises in Betracht ziehen; die monatlichen Raten sind noch festzulegen, die Eigentumsübertragung erfolgt bei Verlängerung der Konzession.**

**Objektnummer: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien**

## **Ansprechpartner**

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

**Christian Weissensteiner**

---

**Corso Italia 1, 20122 Milano**

**Tel.: +39 02 6206 9360**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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