

Nürnberg – Wöhrd

## Pizza, pasta y amor: en Wöhrd

*Número de propiedad: 25021069*



**PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR**

Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## De un vistazo

|                      |   |
|----------------------|---|
| Número de propiedad  | 25021069  |
| Año de construcción  | 1981  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta) |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 350.000 EUR   |
| Hostelería             | Gastronómico  |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Espacio total          | ca. 104 m <sup>2</sup>  |
| Estado de la propiedad | cuidado   |
| Método de construcción | Sólido  |

Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrgd

## Datos energéticos

|                                     |            |   |                             |
|-------------------------------------|------------|---|-----------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Certificado energético válido hasta | 25.11.2029 | Consumo de energía final                            | 108.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1981                        |

Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad



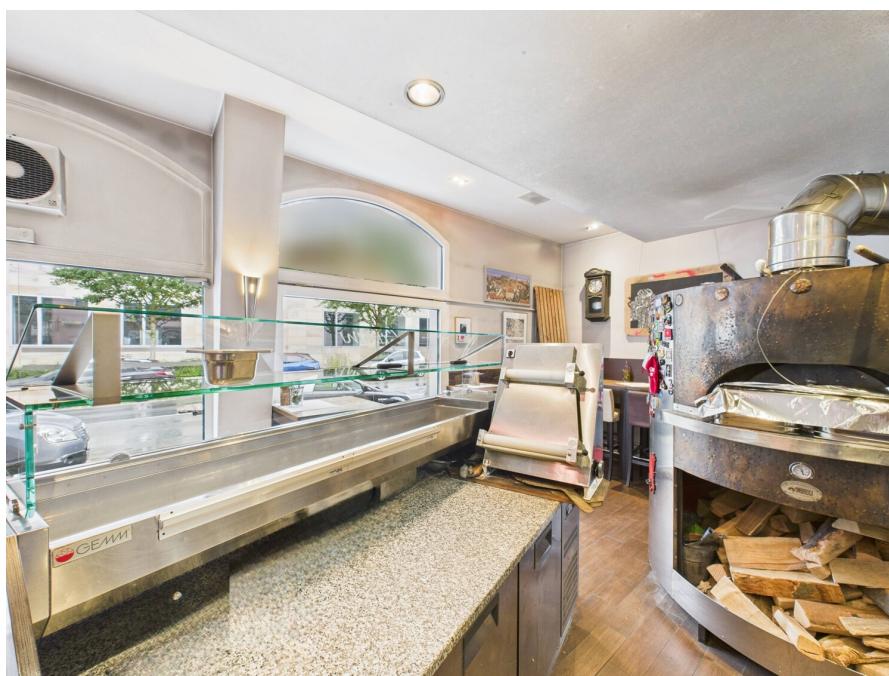
Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad



Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad



Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad



Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad



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

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



Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad



### 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 | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



### Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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



Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad

**VP** | VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**



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



Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Una primera impresión

Este local comercial, construido en 1981, goza de una ubicación céntrica y ofrece aproximadamente 52 m<sup>2</sup> en la planta baja y otros 52 m<sup>2</sup> en el sótano, lo que ofrece las condiciones ideales para un exitoso concepto de restaurante. Actualmente utilizado como pizzería, el espacio está completamente equipado. Se puede adquirir todo el inventario, lo que permite al nuevo operador una incorporación inmediata y sin contratiempos. En la planta baja, encontrará un comedor amplio y luminoso con acceso directo desde la calle. Los amplios ventanales no solo crean un ambiente acogedor, sino que también garantizan una excelente visibilidad para los clientes sin cita previa. El comedor tiene una distribución flexible y ofrece amplios asientos. Un amplio horno de leña ofrece versátiles opciones de cocción. Esta planta se complementa con una pequeña cocina, ideal para preparaciones rápidas o servicio directo. Un punto destacado de esta propiedad es la espaciosa y totalmente equipada cocina de producción en el sótano. Ofrece las condiciones ideales para la preparación profesional de todos los platos y está equipada con electrodomésticos modernos y amplio espacio de trabajo. Además, el sótano dispone de varias trasteros y baños separados para mujeres, hombres y personal. La clara distribución —comedor y pequeña cocina de servicio en la planta baja, cocina de producción, almacén y sanitarios en el sótano— garantiza una separación óptima entre la zona de invitados y los procesos de trabajo. Gracias a su excelente ubicación, las instalaciones existentes y la flexibilidad de uso, la propiedad es ideal para diversos conceptos de restauración, como pizzería, restaurante, bistró o cafetería. La venta se basa en un contrato de intermediación exclusiva. Cualquier contacto directo con el vendedor, incluso dentro del inmueble, está prohibido y solo se permite a través del agente designado.

Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Detalles de los servicios

- 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 45.000 Euro

Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 108.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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