Nürnberg - Wöhrd

Pizza, Pasta & Amore – en plein cœur de Wöhrd

CODE DU BIEN: 25021069

PRIX D'ACHAT: 255.000 EUR

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021069
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	255.000 EUR
Hospitality industry	Gastronomique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 104 m²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.11.2029

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	108.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

La propriété

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

La propriété

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

La propriété

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

La propriété

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

La propriété

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

La propriété

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*

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

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 kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Une première impression

Cet espace commercial, construit en 1981, bénéficie d'un emplacement central et offre environ 52 m² au rez-de-chaussée et 52 m² supplémentaires au sous-sol, offrant des conditions idéales pour le succès d'un restaurant. Actuellement exploité comme pizzeria, l'espace est entièrement équipé. L'ensemble du stock peut être repris, permettant ainsi au nouveau gérant de démarrer immédiatement et sans encombre. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une salle à manger spacieuse et lumineuse avec accès direct depuis la rue. De grandes fenêtres créent une atmosphère accueillante et assurent une excellente visibilité pour la clientèle. La salle à manger est modulable et offre de nombreuses places assises. Un grand four à bois offre de multiples possibilités de cuisson. Ce niveau est complété par une petite cuisine, idéale pour les préparations rapides ou le service direct. Le point fort de ce bien est sans conteste la cuisine de production spacieuse et entièrement équipée au sous-sol. Elle offre des conditions idéales pour la préparation professionnelle de tous les plats et est équipée d'appareils modernes et d'un vaste plan de travail. De plus, plusieurs espaces de stockage et des sanitaires séparés pour femmes, hommes et personnel sont disponibles au sous-sol. La configuration claire des lieux – salle à manger et petite cuisine de service au rez-de-chaussée, cuisine de production, stockage et sanitaires au sous-sol – assure une séparation optimale entre l'espace client et les zones de travail. Grâce à son emplacement privilégié, ses équipements existants et sa grande flexibilité d'utilisation, ce bien se prête parfaitement à divers concepts de restauration tels qu'une pizzeria, un restaurant, un bistro ou un café. La vente est réalisée par le biais d'un mandat de courtage exclusif. Tout contact direct avec le vendeur, même dans les locaux, est interdit et ne peut se faire que par l'intermédiaire du courtier désigné.

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.11.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 108.10 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com