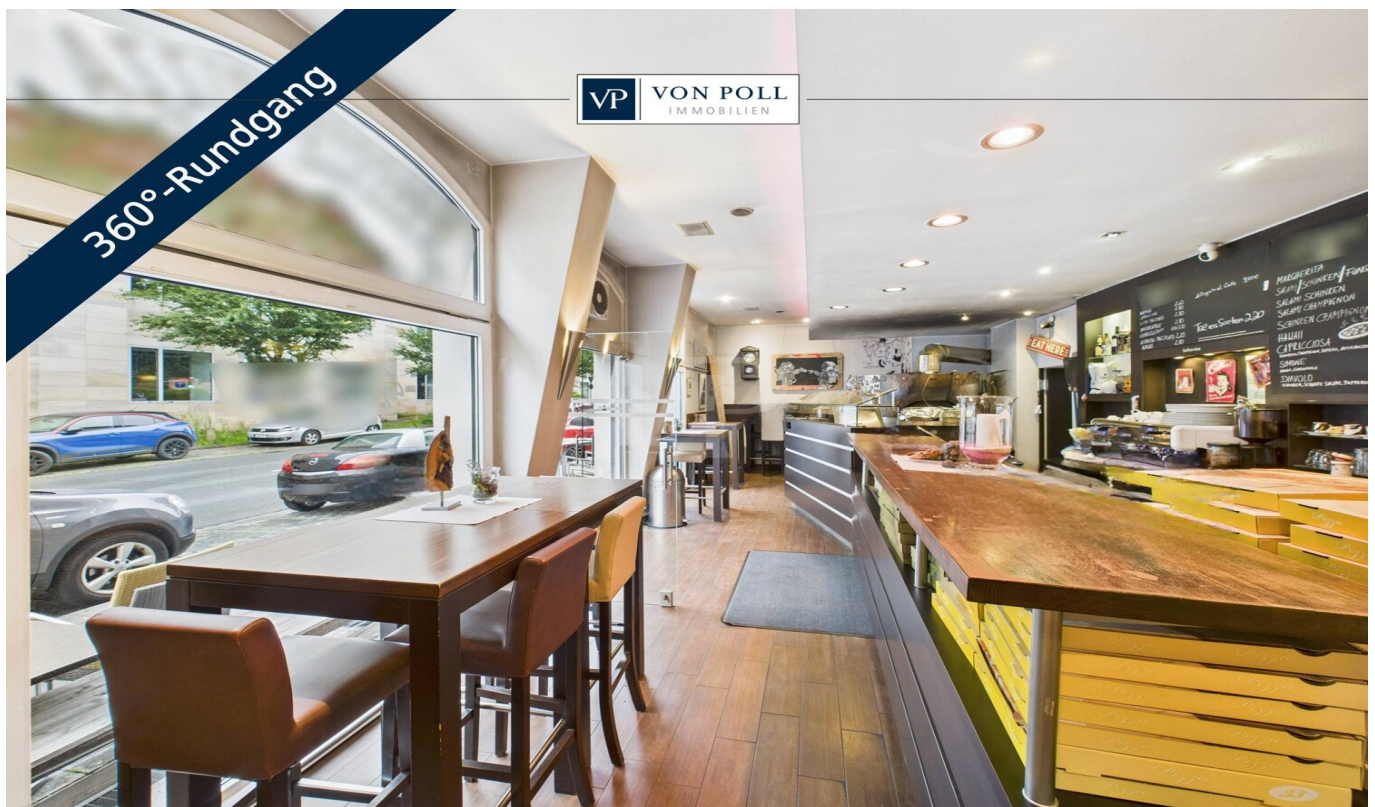


Nürnberg - Wöhrd

Πίτσα, Ζυμαρικά & Amore – ακριβώς στο Wöhrd

Αριθμός ακινήτου: 25021069



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 255.000 EUR

Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25021069	Τιμή αγοράς	255.000 EUR
Έτος κατασκευής	1981	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ, 25000 EUR (Πώληση)	Συνολική έκταση	ca. 104 m ²
		Μέθοδος κατασκευής	Στερεό

Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αέριο	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	25.11.2029	Τελική κατανάλωση ενέργειας	108.10 kWh/m ² a
		Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1981

Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Το ακίνητο



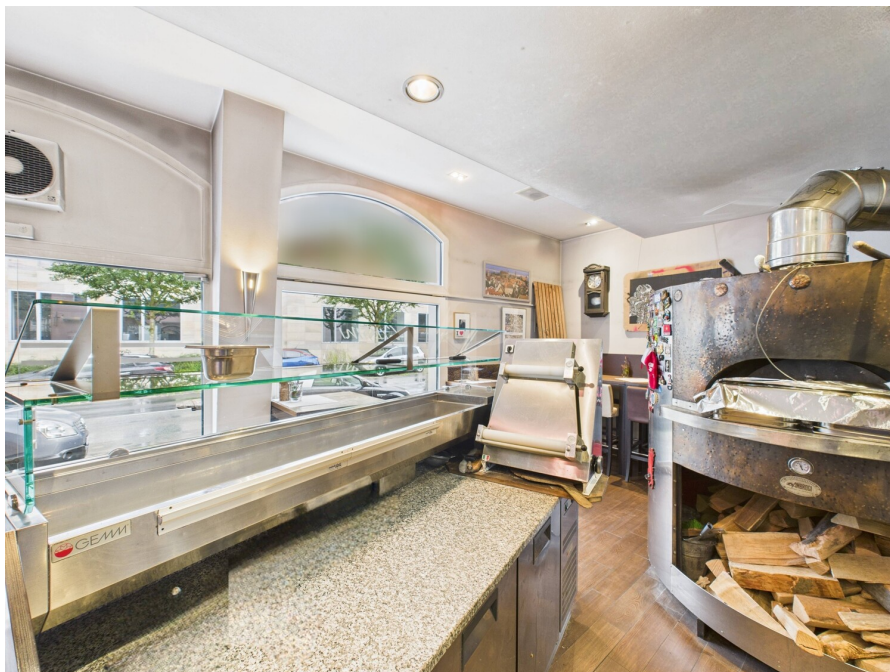
Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Το ακίνητο



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Το ακίνητο



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



www.von-poll.com/nuernberg



Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



www.von-poll.com/finanzieren



Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτός ο επαγγελματικός χώρος, κατασκευασμένος το 1981, βρίσκεται σε κεντρική τοποθεσία και προσφέρει περίπου 52 τ.μ. στο ισόγειο και άλλα 52 τ.μ. στο υπόγειο, παρέχοντας ιδανικές συνθήκες για μια επιτυχημένη ιδέα εστιατορίου. Χρησιμοποιείται επί του παρόντος ως πιτσαρία και είναι πλήρως εξοπλισμένος. Όλα τα αποθέματα μπορούν να παραληφθούν, επιτρέποντας στον νέο ιδιοκτήτη ένα άμεσο και απρόσκοπτο ξεκίνημα. Στο ισόγειο, θα βρείτε μια ευρύχωρη και φωτεινή τραπεζαρία με άμεση πρόσβαση από τον δρόμο. Τα μεγάλα παράθυρα όχι μόνο δημιουργούν μια φιλόξενη ατμόσφαιρα, αλλά εξασφαλίζουν και εξαιρετική ορατότητα για τους πελάτες που έρχονται ραντεβού. Η τραπεζαρία έχει ευέλικτη διάταξη και προσφέρει άφθονα καθίσματα. Ένας γενναιόδωρος ξυλόφουρνος προσφέρει ευέλικτες επιλογές μαγειρέματος. Αυτό το επίπεδο συμπληρώνεται από μια μικρή κουζίνα, ιδανική για γρήγορες προετοιμασίες ή άμεσο σέρβις. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αυτού του ακινήτου είναι η ευρύχωρη και πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα παραγωγής στο υπόγειο. Προσφέρει ιδανικές συνθήκες για την επαγγελματική προετοιμασία όλων των πιάτων και είναι εξοπλισμένη με σύγχρονες συσκευές και άφθονο χώρο εργασίας. Επιπλέον, στο υπόγειο διατίθενται αρκετοί αποθηκευτικοί χώροι και ξεχωριστές τουαλέτες για γυναίκες, άνδρες και προσωπικό. Η σαφής διαρρύθμιση — τραπεζαρία και μικρή κουζίνα εξυπηρέτησης στο ισόγειο, κουζίνα παραγωγής, αποθήκη και εγκαταστάσεις υγιεινής στο υπόγειο — εξασφαλίζει τον βέλτιστο διαχωρισμό του χώρου των επισκεπτών και των εργασιακών διαδικασιών. Χάρη στην εξαιρετική του τοποθεσία, τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις και τις ευέλικτες επιλογές χρήσης, το ακίνητο είναι ιδανικό για μια ποικιλία σχεδίων εστίασης, όπως πιτσαρία, εστιατόριο, μπιστρό ή καφέ. Η πώληση βασίζεται σε αποκλειστική συμφωνία μεσιτείας. Οποιαδήποτε άμεση επαφή με τον πωλητή —ακόμα και εντός του χώρου— απαγορεύεται και επιτρέπεται μόνο μέσω του διορισμένου μεσίτη.

Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com