

Nürnberg

Charmantes Ladenlokal mit mediterranem Flair und lichtdurchflutetem Gastraum

Αριθμός ακινήτου: 26208862



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 270.000 EUR

Αριθμός ακινήτου: 26208862 - 90429 Nürnberg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26208862 - 90429 Nürnberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	26208862	???? ??????	270.000 EUR
		??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????? ??????	ca. 71 m ²
		????????? ????????????	???????

Αριθμός ακινήτου: 26208862 - 90429 Nürnberg

?????????? ?

?????????????
??????????

KEIN

Αριθμός ακινήτου: 26208862 - 90429 Nürnberg

?? ????????



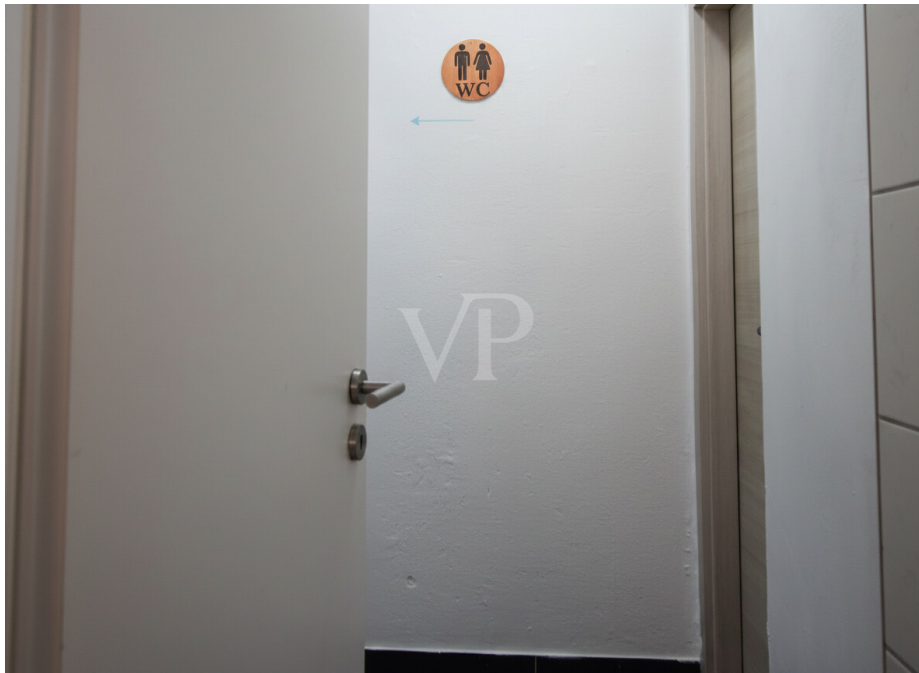
Αριθμός ακινήτου: 26208862 - 90429 Nürnberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208862 - 90429 Nürnberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208862 - 90429 Nürnberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208862 - 90429 Nürnberg

??? **?????** **?????????**

Willkommen zu einem Angebot, das insbesondere für Kapitalanleger von großem Interesse sein dürfte: Hier steht eine gepflegte Gewerbeinheit zum Verkauf, die sich im Erdgeschoss eines repräsentativen Wohn- und Geschäftshauses befindet. Die Immobilie bietet eine attraktive Kombination aus Ladennutzung und Gastronomie in einer ansprechenden städtischen Umgebung.

Die Gesamtfläche von ca. 71 m² erstreckt sich über einen offen gestalteten Gastraum, der durch eine einladende Raumaufteilung überzeugt. Im Zentrum des Gastraums befindet sich eine integrierte Thekenanlage mit Servicebereich, welche den Gästen ein angenehmes Gastronomie-Erlebnis ermöglicht. Für eine effiziente Arbeitsweise steht eine professionelle Edelstahl-Gastronomieküche zur Verfügung, die zudem großzügige Arbeits- und Vorbereitungsflächen sowie moderne Edelstahl-Arbeitsflächen und einen Spülbereich bietet.

Der Boden des Gastraums und der weiteren Flächen ist mit einem pflegeleichten Designboden in moderner Steinoptik ausgestattet und sorgt für eine zeitlose, langlebige Optik. Große Fensterflächen sorgen für optimale Belichtung und Sichtbarkeit des Ladenlokals. Die großen Rundbogenfenster an der Straßenseite erzeugen eine besonders freundliche, offene Atmosphäre und bieten Passanten einen klaren Blick ins Innere. Die funktionalen Neben- und Lagerflächen bieten ausreichend Stauraum, um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten.

Der Sanitärbereich ist vorhanden und zeitgemäß gestaltet. Die Toilettenräume präsentieren sich sauber und praktisch aufgeteilt, mit hellen Wandfliesen und pflegeleichtem dunklen Bodenbelag. Die zeitgemäße Beleuchtung setzt die dekorative Innenraumgestaltung ins richtige Licht und unterstreicht das einladende Gastronomie-Ambiente. Im Innenraum finden sich verschiedene Details, wie Wanddekorationen, farbige Akzente und eine gelungene Kombination aus modernen und rustikalen Gestaltungselementen, die eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Das Ladenlokal ist aktuell vermietet. Aus diesem Mietverhältnis ergibt sich eine monatliche netto Miete von 1700€. Die Restlaufzeit des Mietvertrags beträgt ca. 2 1/2 Jahre, was für Investoren eine solide, planbare Einnahmebasis darstellt.

Die Außenansicht des Hauses besticht durch eine klassische, repräsentative Sandsteinfassade mit markanten architektonischen Details und großzügigen Fensteröffnungen auf Straßenniveau. Das Umfeld zeigt sich urban und belebt, typisch für zentrale Innenstadtlagen.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und der Zustand wird als gepflegt beschrieben. Alle Räumlichkeiten sind so angelegt, dass ein zeitgemäßer, angenehmer Betrieb möglich ist.

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns an oder senden Sie eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gern ausführlich zu diesem Angebot.

Αριθμός ακινήτου: 26208862 - 90429 Nürnberg

?????????????? ???? ??????????

Einige Ausstattungsdetails in der Zusammenfassung:

- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines repräsentativen Wohn- und Geschäftshauses
- ca. 71 m² Gesamtfläche
- offen gestalteter Gastraum mit einladender Raumaufteilung
- integrierte Thekenanlage / Servicebereich
- professionelle Edelstahl-Gastronomieküche
- großzügige Arbeits- und Vorbereitungsflächen in der Küche
- moderne Edelstahl-Arbeitsflächen und Spülbereich
- pflegeleichter Designboden in moderner Steinoptik
- große Fensterflächen für gute Belichtung und Sichtbarkeit
- funktionale Neben- und Lagerflächen
- Sanitärbereich vorhanden
- zeitgemäße Beleuchtung und dekorative Innenraumgestaltung
- ansprechendes Gastronomie-Ambiente mit einladender Atmosphäre
- vermietet mit bestehendem Mietverhältnis

Restlaufzeit des Mietvertrags ca. 2 1/2 Jahre

- Nettomiete von 1.700€ monatlich

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Αριθμός ακινήτου: 26208862 - 90429 Nürnberg

??? **???** **???** **???????????**

Nürnberg ist eine kreisfreie Großstadt in Mittelfranken und zählt mit rund 520.000 Einwohnern zu den bedeutendsten Wirtschafts- und Kulturstandorten Süddeutschlands. Die dynamische Entwicklung der Metropolregion sowie die hohe Kaufkraft machen die Stadt zu einem äußerst attraktiven Standort für Gewerbeimmobilien und gastronomische Konzepte.

Der Standort befindet sich in zentraler Lage im westlichen Stadtgebiet und profitiert von einer gewachsenen, urbanen Struktur mit hoher Passantenfrequenz. Die Umgebung ist geprägt von dichter Wohnbebauung, ergänzender Gewerbenutzung sowie vielfältiger Gastronomie. Diese Mischung sorgt für eine kontinuierliche Kundenfrequenz sowohl tagsüber als auch in den Abendstunden – ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Gastronomie- oder Ladenkonzept.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Büros, Dienstleister sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich im direkten Umfeld und generieren zusätzliches Kundenpotenzial. Durch die zentrale Lage ergibt sich eine breite Zielgruppe aus Anwohnern, Berufstätigen und Besuchern.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Mehrere U-Bahn-Stationen sowie Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Hauptverkehrsachsen sowie an die Autobahnen A73, A3 und A6.

Die Kombination aus zentraler Lage, hoher Sichtbarkeit, guter Erreichbarkeit und stabilem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für Betreiber, Investoren und Kapitalanleger im gewerblichen Bereich.

Αριθμός ακινήτου: 26208862 - 90429 Nürnberg

????? ????????????

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: 26208862 - 90429 Nürnberg

?????????? ???????????????

?? ????????????? ?????????????, ????????????? ?? ?? ????????? ??????????????? ???:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com