Volkach

# ?????????????? ?????????? ??? ?????? ?? ?????????? ????????? ??? Volkach - ????????? ? ?????

***Αριθμός ακινήτου: 24432023***

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 0 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 4.273 m²**

**Αριθμός ακινήτου: 24432023 - 97332 Volkach**

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

## Αριθμός ακινήτου: 24432023 - 97332 Volkach

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24432023 |
| ???? ?????????? | 1988 |
| ????? ?????????? | 90 x ?????????? ????? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | ??????? ???????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????? ?????? | ca. 1.380 m² |
| ???? ??????????? | 2021 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 1.380 m² |
| ????????? ????? | ca. 1380 m² |
| ???????????? ????? | ca. 1380 m² |

## Αριθμός ακινήτου: 24432023 - 97332 Volkach

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | **????** |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | **14.12.2031** |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | **VERBRAUCH** |
| ?????? ?????????? ????????? | **325.80 kWh/m²a** |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | **1988** |

**Αριθμός ακινήτου: 24432023 - 97332 Volkach**

# ?? ???????

**Αριθμός ακινήτου: 24432023 - 97332 Volkach**

# ?? ???????

**Αριθμός ακινήτου: 24432023 - 97332 Volkach**

# ?? ???????

**Αριθμός ακινήτου: 24432023 - 97332 Volkach**

# ?? ???????

**Αριθμός ακινήτου: 24432023 - 97332 Volkach**

# ??? ????? ????????

**VON POLL IMMOBILIEN präsentiert: Stilvolles American Restaurant & moderner Club in Bestlage von Volkach – ein Erfolgskonzept mit Ausstrahlung**

**Sie suchen eine außergewöhnliche Location mit Charakter, Stil und Entwicklungspotenzial? Dann bietet Ihnen dieses Objekt in der lebendigen und touristisch stark frequentierten Stadt Volkach eine einmalige Gelegenheit: Ein voll ausgestattetes, etabliertes Gastronomie- und Entertainmentkonzept, das American Dining mit Club-Atmosphäre auf höchstem Niveau verbindet – alles auf einem großzügigen und top gepflegten Areal.**

**Zwei Welten, ein Konzept – und jede für sich ein Publikumsmagnet**

**Das American Restaurant – Genuss trifft Erlebnis**
**Mit viel Liebe zum Detail wurde hier ein Gastronomiekonzept geschaffen, das Gäste mit typisch amerikanischem Flair, einer einladenden Atmosphäre und kulinarischer Vielfalt begeistert. Ob Burger, Ribs oder moderne Kreationen – das Restaurant bietet die perfekte Bühne für trendbewusste Gastronomie mit Erlebnisfaktor.**

**Großer, offener Speisesaal mit stilvollem Mobiliar und gemütlichem Ambiente**

**Voll ausgestattete American Bar mit breitem Getränkeangebot und hochwertiger Ausstattung – ideal für Afterwork, Abendevents oder private Feiern**

**Wintergarten mit Tageslicht und Bestuhlung – optimal nutzbar zu jeder Jahreszeit**

**Billard- und Dartbereich – ein beliebter Treffpunkt für Stammgäste und neue Besucher**

**Gepflegte, saubere Gastroküche, sofort einsatzbereit mit professioneller Ausstattung: Kühlanlagen, Schankanlage, Lagerflächen u.v.m.**

**Top-moderne Sanitäranlagen für Damen und Herren**

**Attraktiver Außenbereich mit ca. 200 Sitzplätzen – liebevoll gestaltet und ideal für sonnige Tage, BBQs oder Sommerfeste**

**Die gesamte Fläche des Restaurants wurde kontinuierlich modernisiert, inklusive neuer Fußböden und technischer Anlagen. Hier können Sie ohne Umbauten direkt durchstarten!**

**Die Diskothek – pulsierendes Nachtleben, das begeistert**
**Im Anschluss an das Restaurant erleben Gäste ein ganz anderes Highlight: Eine voll ausgestattete, moderne Club-Location, die das Nachtleben in Volkach seit Jahren prägt – mit LED-Lichtshow, Top-Sound und mitreißender Atmosphäre.**

**Große Tanzfläche mit Lichteffekten und stimmungsvoller Dekoration**

**Professionelle DJ-Konsole und Soundanlage – bereit für Events, Live-Sets oder Mottoabende**

**Eigene Bar mit Sitzbereich – perfekt integriert in das Clubkonzept**

**Separater Lounge-Bereich mit Sofas – Rückzugsort für entspannte Gespräche in stilvollem Ambiente**

**Modernisierte, sehr gepflegte WC-Anlagen für Clubgäste**

**Flexible Raumaufteilung für Partys, Veranstaltungen, Firmenfeiern oder private Events**

**Durch die direkte Verbindung mit dem Restaurant lässt sich ein stimmiges Gesamterlebnis schaffen – vom entspannten Abendessen bis zur durchtanzten Nacht.**

**Top Lage – starker Standort mit viel Potenzial**
**Das gesamte Objekt befindet sich auf einem ca. 4.230 m² großen Grundstück, mit insgesamt ca. 1.380 m² gewerblich nutzbarer Fläche auf zwei Etagen. Rund 90 Parkplätze direkt auf dem Gelände sorgen für bequeme Anfahrt und hohe Gästezufriedenheit. Die Lage bietet Sichtbarkeit, gute Erreichbarkeit und hohes Besucherpotenzial – ideal für regionale und überregionale Kundschaft.**

**Einsteigen, durchstarten, erfolgreich sein**
**Ob als Betreiber, Investor oder Konzeptentwickler – hier erwartet Sie ein bestens eingeführter Betrieb mit treuer Stammkundschaft und vielfältigen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung. Die Infrastruktur, Technik und Ausstattung sind auf dem aktuellen Stand – der Einstieg ist sofort und ohne Renovierungsaufwand möglich.**

**Fazit: Ein perfekt abgestimmtes Gastronomie- und Entertainmentkonzept, das sich sowohl gemeinsam als auch getrennt erfolgreich betreiben lässt. American Dining trifft Clubkultur – eine Kombination, die Emotionen weckt, Gäste begeistert und sich wirtschaftlich bereits bewährt hat.**

**Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Αριθμός ακινήτου: 24432023 - 97332 Volkach**

# ?????????? ??? ???????

**- Großer, offener Speisesaal mit stilvollem Mobiliar und gemütlichem Ambiente**
**- Voll ausgestattete American Bar mit breitem Getränkeangebot und hochwertiger Ausstattung – ideal für Afterwork, Abendevents oder private Feiern**
**- Wintergarten mit Tageslicht und Bestuhlung – optimal nutzbar zu jeder Jahreszeit**
**- Billard- und Dartbereich – ein beliebter Treffpunkt für Stammgäste und neue Besucher**
**- Gepflegte, saubere Gastroküche, sofort einsatzbereit mit professioneller Ausstattung: Kühlanlagen, Schankanlage, Lagerflächen u.v.m.**
**- Top-moderne Sanitäranlagen für Damen und Herren**
**- Attraktiver Außenbereich mit ca. 200 Sitzplätzen – liebevoll gestaltet und ideal für sonnige Tage, BBQs oder Sommerfeste**
**- Große Tanzfläche mit Lichteffekten und stimmungsvoller Dekoration**
**- Professionelle DJ-Konsole und Soundanlage – bereit für Events, Live-Sets oder Mottoabende**
**- Eigene Bar mit Sitzbereich – perfekt integriert in das Clubkonzept**
**- Separater Lounge-Bereich mit Sofas – Rückzugsort für entspannte Gespräche in stilvollem Ambiente**
**- Modernisierte, sehr gepflegte WC-Anlagen für Clubgäste**
**- Flexible Raumaufteilung für Partys, Veranstaltungen, Firmenfeiern oder private Events**

**Αριθμός ακινήτου: 24432023 - 97332 Volkach**

# ??? ??? ??? ?????????

**Volkach liegt im Landkreises Kitzingen im südöstlichen Unterfranken. Die Stadt ist 14 km von der Kreisstadt Kitzingen, 20 km von Schweinfurt und 22 km von Würzburg entfernt.**

**Der Freistaat Bayern zählt Volkach in seinem Regionalplan als Mittelzentrum zu den zentralen Orten. Die Stadt liegt am Autobahnkreuz A3 / A7 und ist für Besucher sehr gut erreichbar.**

**Volkach und die westlichen Ortsteile liegen im Gebiet der Volkacher Mainschleife, die als Untereinheit zum Mittleren Maintal gezählt wird. Die Region ist geprägt von steilen Prallhängen und flachen Gleithängen, die besonders gut für den Weinbau genutzt werden können. Volkach ist einer dieser Städte, die auf den ersten Blick verzaubert. Es ist vor allem die gut erhaltene mittelalterliche Altstadt, die diese Stadt zu etwas ganz Besonderem macht. Beeindruckende Baudenkmäler und liebevoll geschmückte Fachwerkhäuser, ziehen jährlich knapp 200.000 Besucher an.**

**Klima:**
**Die Stadt liegt in der Maingauklimazone, die zu den trockensten und wärmsten Zonen Deutschlands zählt. Dies ist auch der Hauptgrund für den Weinanbau in der Region.**

**Freizeitgestaltung:**
**Erleben Sie die Volkacher Mainschleife als historisch, kulinarisch und kulturell attraktive Region im Herzen des Fränkischen Weinlands. Im Frankenwald ist die Mainschleife die Hauptanbauregion. Entdecken sie Volkach und die wunderbare Naturlandschaft in der Region. Genießen sie ein Glas Frankenwein und freuen sie sich über die schönen Tage in Volkach.**

- **Wandern**
- **Radfahren**
- **5 Golfplätze sind in unmittelbarer Nähe**
- **Schifffahrten**
- **Kanutour**
- **Wallfahrtskapelle Maria im Weingarten**
- **Vogelsburg**
- **Konstitutionssäule**
- **uvm.**

**Αριθμός ακινήτου: 24432023 - 97332 Volkach**

# ????? ???????????

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 14.12.2031.**
**Endenergieverbrauch beträgt 325.80 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.**

**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: 24432023 - 97332 Volkach**

# ?????????? ????????????

**??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:**

**Dieter Tellinger**

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**
**Tel.: +49 9321 - 92 44 995**
**E-Mail: kitzingen@von-poll.com**

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

**www.von-poll.com**