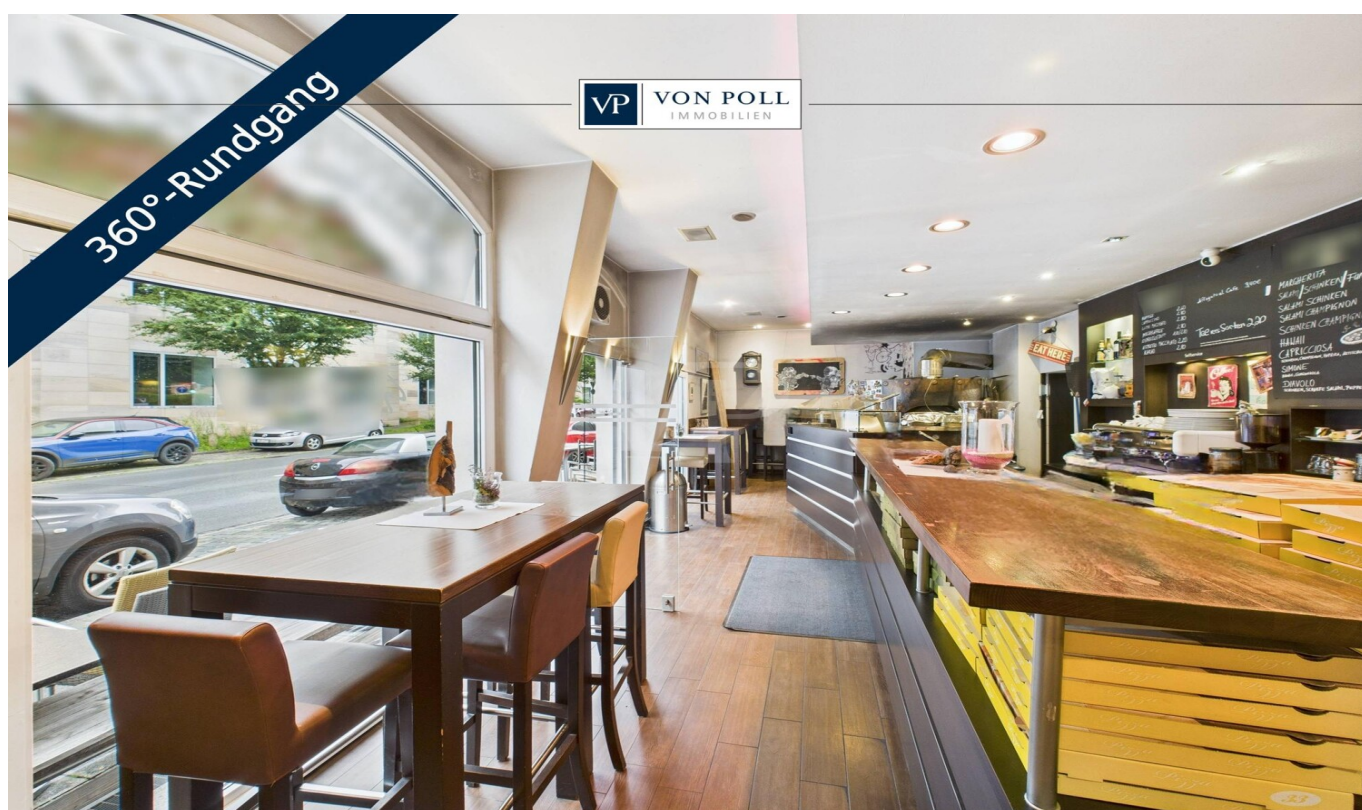


Nürnberg – Wöhrd

# Pizza, Pasta & Amore – proprio a Wöhrd

Codice oggetto: 25021069



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR

Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021069
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 104 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	25.11.2029	Consumo finale di energia	108.10 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà





Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà



Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà





Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà





Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà



Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà



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

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

Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà



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



### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



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





**Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

## Una prima impressione

Questo spazio commerciale, costruito nel 1981, è situato in posizione centrale e offre circa 52 m<sup>2</sup> al piano terra e altri 52 m<sup>2</sup> al piano interrato, offrendo le condizioni ideali per un concept di ristorazione di successo. Attualmente utilizzato come pizzeria, lo spazio è completamente attrezzato. Tutto l'inventario può essere preso in consegna, consentendo al nuovo gestore un avvio immediato e senza intoppi. Al piano terra si trova un'ampia e luminosa sala da pranzo con accesso diretto dalla strada. Le ampie finestre non solo creano un'atmosfera accogliente, ma garantiscono anche un'eccellente visibilità per i clienti abituali. La sala da pranzo è flessibile nella sua disposizione e offre ampi posti a sedere. Un ampio forno a legna offre versatili opzioni di cottura. Questo piano è completato da una piccola cucina, ideale per preparazioni rapide o per il servizio diretto. Un punto di forza di questa proprietà è la spaziosa cucina di produzione completamente attrezzata al piano interrato. Offre le condizioni ideali per la preparazione professionale di tutti i piatti ed è dotata di elettrodomestici moderni e di ampi spazi di lavoro. Inoltre, al piano interrato sono disponibili diversi ripostigli e servizi igienici separati per donne, uomini e personale. La disposizione chiara – sala da pranzo e piccola cucina di servizio al piano terra, cucina di produzione, magazzino e servizi igienici al piano interrato – garantisce una separazione ottimale tra la zona ospiti e i processi lavorativi. Grazie alla sua posizione eccellente, alle dotazioni esistenti e alle opzioni di utilizzo flessibili, l'immobile si presta perfettamente a diversi concept di ristorazione, come pizzeria, ristorante, bistrot o caffetteria. La vendita avviene tramite un contratto di intermediazione esclusiva. Qualsiasi contatto diretto con il venditore, anche all'interno dei locali, è vietato e consentito solo tramite l'intermediario incaricato.

Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

## Ulteriori informazioni

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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