Nürnberg – Werderau

Viel Raum für Genuss: Gastronomielokal mit Charme und Außenbereich

Número da propriedade: 25021046

QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

Numa vista geral

Número da propriedade	25021046
Quartos	3

Preço do aluguel	Sob consulta
Comissão para arrendatários	Mieterprovision beträgt das 3,57-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Área total	ca. 135 m²
Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	17.06.2035

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	247.50 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

O imóvel

Número da propriedade: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

O imóvel

Número da propriedade: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

O imóvel

Número da propriedade: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen 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 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

Número da propriedade: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

O imóvel

Número da propriedade: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

Uma primeira impressão

Das Objekt wurde im Jahr 2018 vollständig entkernt und saniert und ist betriebsbereit. Es überzeugt durch eine moderne Ausstattung, einen großzügigen Gastraum sowie einen attraktiven Außenbereich. Der lichtdurchflutete Gastraum schafft eine angenehme Atmosphäre, die Gäste zum Genießen einlädt. Der Außenbereich bietet zusätzlichen Platz und ist besonders in den wärmeren Monaten ein geschätzter Pluspunkt – ideal für Biergartenbetrieb, Café oder Abendgastronomie. Insgesamt verfügt das Objekt über drei Räume, welche einen großzügigen Gastraum, einem Lager und einer Küche beinhaltet. Die große Küche ist gut ausgestattet und eignet sich für verschiedenste gastronomische Konzepte. Das vorhandene Inventar kann gegen eine Ablöse übernommen werden. Der unterteilte Lagerraum bietet ausreichend Platz für Vorräte und Materialien. Zusätzlich steht ein Kellerraum zur Verfügung, der weiteren Stauraum schafft. Die sanitären Anlagen sind für Gäste und Personal getrennt angelegt, wobei jeweils eigene Bereiche für Damen und Herren vorhanden sind – das sorgt für Komfort und entspricht gängigen Hygienestandards. Ein Fettabscheider ist installiert, die regelmäßige Leerung obliegt dem neuen Betreiber. Die Ausstattung des Objekts ist funktional und auf die Anforderungen eines Gastronomiebetriebs ausgerichtet. Dank der abgeschlossenen Sanierung ist ein schneller Start ohne weitere bauliche Maßnahmen möglich. Die Immobilie eignet sich besonders für Unternehmer, die einen gepflegten, soliden Standort mit Potenzial suchen. Ob als Restaurant, Café oder Bar – die Räumlichkeiten lassen sich flexibel an unterschiedliche Konzepte anpassen. Die Miete versteht sich als Pauschalmiete, alle Nebenkosten, außer Gas und Strom, sind in der Miete enthalten.

Número da propriedade: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

Tudo sobre a localização

Werderau liegt im südlichen Stadtgebiet Nürnbergs und zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Struktur mit guter Erreichbarkeit aus. Der Stadtteil wurde ursprünglich als Gartenstadt konzipiert und hat bis heute einen besonderen Charakter bewahrt. Gleichzeitig profitiert die Lage von der Nähe zur Innenstadt und einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Altstadt sowie zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist man zügig auf der Südwesttangente oder den umliegenden Hauptverkehrsstraßen. Das direkte Umfeld bietet eine solide Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs. Kleinere Cafés, Handwerksbetriebe und Dienstleistungen prägen das Straßenbild und sorgen für eine stabile, lokale Frequenz. Die Nähe zu Erholungsflächen wie dem Main-Donau-Kanal verleiht der Umgebung zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Número da propriedade: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 247.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Número da propriedade: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com