

Nürnberg – Werderau

Viel Raum für Genuss: Gastronomielokal mit Charme und Außenbereich

????????? ??????????: 25021046



?????????: 3

???????? ?????????: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

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

??????? ?????????: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

?? ??? ??????

??????? ?????????	25021046	????? ?????????	???????
???????	3	???????????	??????????????
		???????????	Mieterprovision beträgt das 3,57- fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		?????????? ??????	ca. 135 m²
		???????	???????
		?????????????	

???????? ???????? : 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

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

???? ???????????	??????? ??????	????????????????	BEDARF
	?????	??????????	
????????????	17.06.2035	??????? ??????	247.50 kWh/m²a
????????????????		??????????	
??????? ???		??????????	G
		????????????	
		????????????	
		????????????	2017
		?????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

???????? ?????????: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

?? ????????



??????? ???????? : 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

?? ????????



??????? ???????? : 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

?? ????????



??????? ?????????: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen 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 - 748 999 50

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

???????? ?????: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

?? ???????

VON POLL
IMMOBILIEN

**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.home.von-poll.com

VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

??????? ?????????: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

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

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.

??????? ?????????: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

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

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.

??????? ?????????: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

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

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 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.

???????? ??????????: 25021046 - 90441 Nürnberg – Werderau

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

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

Tizian Grimm

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

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

www.von-poll.com