

Südlicher Landkreis Bamberg

# Arbeiten und Wohnen, Restaurant mit Garten und Wohneinheiten zur Selbstnutzung oder als Renditeobjekt

Objektnummer: 25161005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • ZIMMER: 11

Objektnummer: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25161005	Kaufpreis	1.450.000 EUR
Zimmer	11	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1996		
Stellplatz	8 x Freiplatz		
		Gesamtfläche	ca. 382 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2022
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 178 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



*Secret Sale*

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Objektnummer: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

## Ein erster Eindruck

Arbeiten und Wohnen, gepflegtes Restaurant mit Garten und Wohneinheiten Zum Verkauf steht eine vielseitige Immobilie, bestehend aus einer Gastronomieeinheit mit Gartenanlage sowie zusätzlichen Wohnungen in einem vollständig renovierten Zustand. Erbaut im Jahr 1996 und zuletzt im Jahr 2022 modernisiert, bietet dieses Objekt eine gehobene Ausstattung und ist sowohl für gewerbliche Investoren als auch für Privatpersonen mit gastronomischen Ambitionen geeignet. Die Immobilie umfasst insgesamt 11 Zimmer, die sich über eine großzügige Fläche erstrecken. Die Gastronomieeinheit bietet ausreichend Platz für den Betrieb eines Restaurants, Cafés oder einer Bar, mit einem einladenden Gastraum, der durch eine geschmackvolle Inneneinrichtung und hochwertige Materialien überzeugt. Eine voll ausgestattete Restaurant-Küche, die allen modernen Anforderungen entspricht, ermöglicht eine flexible und effiziente Speisenzubereitung. Zusätzlich sind Kühl-, Lager- und Nebenräume vorhanden, die genügend Stauraum sowie Rückzugsmöglichkeiten für das Personal bieten. Die dazugehörige Wohnungen, die über einen separaten Eingang zu erreichen sind, können entweder vom Betreiber selbst genutzt oder vermietet werden. Diese bieten ebenfalls mehrere Zimmer, die sich ideal als Wohn- oder Büroräume nutzen lassen. Moderne Bäder und gut ausgestattete Küche bieten gleichzeitig Komfort und Funktionalität für den täglichen Bedarf. Die Immobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und einer Vielzahl von potenziellen Kunden und Gästen in der Umgebung. Diese zukunftssichere Lage bietet eine hohe Frequenz an potenziellen Einheimischen und Touristen, die die Gastronomieeinheit beleben können. Im Außenbereich mit teilweiser Überdachung steht ausreichend Fläche für einen angenehmen Gartenbetrieb für Gäste zur Verfügung, was die Attraktivität und den Komfort weiter steigert. Ein weiterer positiver Aspekt dieses Objekts ist die umfangreiche Ertragspotentialität. Mit der Möglichkeit, sowohl gastronomische als auch bewohnte Flächen zu nutzen und zu vermieten, bietet sich eine attraktive Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie sind. Zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich vor Ort von den Vorteilen dieser voll ausgestatteten und bezugsfertigen Immobilie zu überzeugen. Diese einzigartige Kombination aus Gastronomie und Wohnraum ist bereit für die sofortige Nutzung und wartet darauf, Ihren geschäftlichen Visionen Leben einzuhauchen.

Objektnummer: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

## Ausstattung und Details

Kellergeschoß

Damen u. Herren Toiletten, Kühlräume, Abstellräume

Erdgeschoß mit Gastraum mit Küche ca. 200m<sup>2</sup>

ca. 200 Sitzplätze im Haupt- und Nebenraum

Obergeschoß Wohnung ca. 92m<sup>2</sup>

4 Zimmer, Küche, Bad, Balkon

Obergeschoß Wohnung ca. 45m<sup>2</sup>

2 Zimmer, Küche, Bad

Dachgeschoß Wohnung ca. 45m<sup>2</sup>

2 Zimmer, Küche, Bad

**Objektnummer: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg**

## Alles zum Standort

Das Objekt liegt im südlichen Teil, in einer der einwohnerstärkste Gemeinde des Landkreises Bamberg in Oberfranken. Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschule, gute Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken, Friseure, zahlreiche Gaststätten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Das erweiterte Einzugsgebiet und die zentrale Lage, sowie regelmäßiger Durchgangsverkehr, gut erreichbare Parkplätze und attraktive, einladendes Äußeres der Immobilie garantieren geschäftlichen Erfolg.

Objektnummer: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

## Weitere Informationen

**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.



Objektnummer: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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