

Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

# Das perfekte Gasthaus am malerischen Marktplatz von Hüttenheim

Objektnummer: 24432015



ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24432015
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Baujahr	1958

Gastgewerbe	Gastronomie und Wohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 465 m <sup>2</sup>
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse

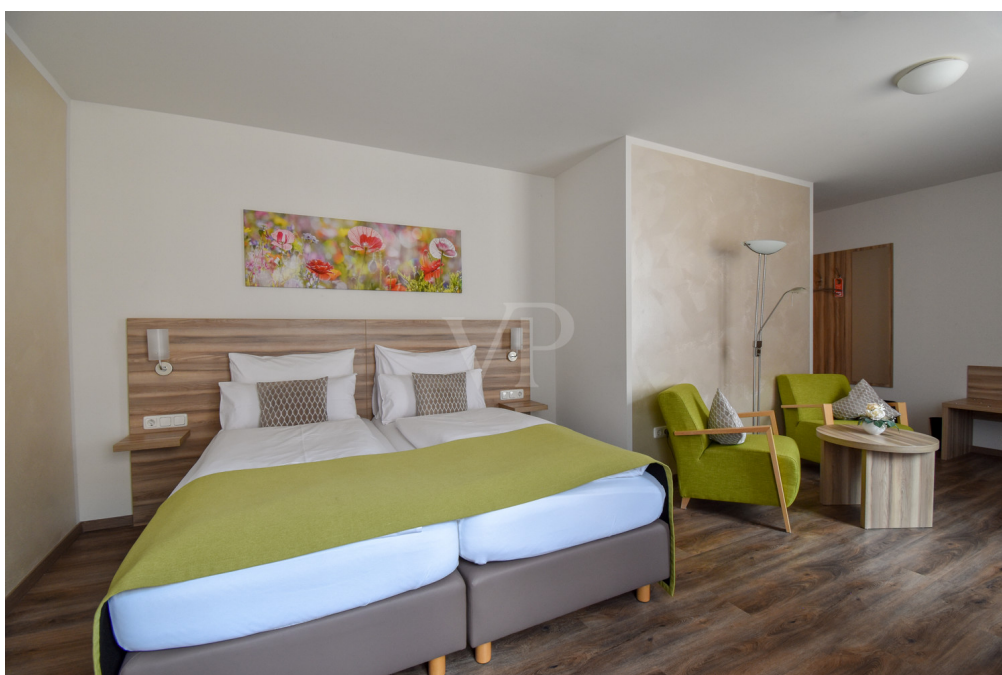
Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	13.07.2034	Endenergiebedarf	697.20 kWh/m <sup>2</sup> a

Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Die Immobilie



### IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

#### MIT IHREM PERSÖNLICHEN HYPOTHEKENZERTIFIKAT

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

JETZT HIER BERATEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien freut sich Ihnen diese einzigartige Chance zu bieten. Das charmante Gasthaus auf dem malerischen Marktplatz von Hüttenheim besticht durch seine umfassende Ausstattung, die sowohl den Betrieb als auch den Komfort für die Gäste optimiert. Hier trifft traditionelle Gastfreundschaft auf klassischen Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Gästezimmer des Gasthauses bieten eine perfekte Mischung aus Stil und Funktionalität. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung: zwei gemütliche Doppelzimmer, ein geräumiges Familienzimmer und zwei Superior Zimmer. Jedes Zimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer, das teilweise mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist, um höchsten Komfort und Entspannung zu gewährleisten. Die geschmackvolle und funktionale Möblierung der Zimmer sorgt für eine einladende und behagliche Atmosphäre, die Ihre Gäste dazu einlädt, sich wie zu Hause zu fühlen. Der gastronomische Bereich des Gasthauses ist ein echtes Highlight. Auf einer großzügigen Fläche von 193,50 m<sup>2</sup> eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das stilvoll eingerichtete Restaurant und die gemütliche Weinstube (Frühstücksraum) bieten Platz für etwa 100 Gäste. Hier können Ihre Gäste in geschmackvollem Ambiente speisen und sich wohlfühlen. Ergänzt wird das Angebot durch eine einladende Außenfläche, die zusätzlich Platz für bis zu 30 Sitzplätze bietet und somit noch mehr Gästen die Möglichkeit gibt, das kulinarische Angebot des Hauses zu genießen. Alle Räumlichkeiten des Gasthauses sind vollmöbliert und komplett ausgestattet. Dies bedeutet, dass Sie direkt nach dem Kauf mit dem Betrieb starten können. Die moderne Ausstattung und die durchdachte Einrichtung sorgen dafür, dass sowohl Sie als Betreiber als auch Ihre Gäste sich rundum wohlfühlen. Neben den Gästezimmern und dem Gastronomiebereich bietet das Gasthaus auch eine großzügige Betreiberwohnung mit einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Diese Wohnung ist ideal aufgeteilt, um Ihnen höchsten Wohnkomfort zu bieten. Das große Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet und bietet somit höchsten Komfort. Ein zusätzliches Gästezimmer bietet Platz für Besuch, während zwei Bürozimmer ausreichend Raum für administrative Arbeiten oder als Rückzugsort bieten. Ein weiteres Gäste-Bad mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort. Das helle Schlafzimmer verspricht erholsame Nächte, und ein separates WC sowie ein Flur runden das Raumangebot ab. Dieses Gasthaus in Hüttenheim ist die perfekte Gelegenheit für Sie, einen gut ausgestatteten und sofort betriebsbereiten Betrieb zu übernehmen. Die Kombination aus stilvollen Gästezimmern, vielseitigen gastronomischen Möglichkeiten und einer komfortablen Betreiberwohnung macht dieses Objekt zu einem einzigartigen Angebot auf dem Immobilienmarkt. Nutzen Sie die Chance und verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Gasthaus in einer idyllischen Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selber

Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Ausstattung und Details

Dieses charmante Gasthaus auf dem Marktplatz von Hüttenheim besticht durch eine umfassende und hochwertige Ausstattung, die sowohl den Betrieb als auch den Komfort für Gäste optimiert.

Gästezimmer:

- \* Insgesamt 5 Gästezimmer, davon 2 Doppelzimmer, ein Familienzimmer und 2 Superior Zimmer
- \* Jedes Zimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer, teilweise mit Badewanne und Dusche, um höchsten Komfort zu gewährleisten.
- \* Alle Zimmer sind stilvoll und funktional möbliert, bereit, Ihre Gäste in behaglichem Ambiente zu empfangen.

Gastronomie:

- \* Großzügige Gastronomiefläche von 193,50 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.
- \* Restaurant und Weinstube (Frühstücksraum) mit Platz für ca. 100 Personen, ausgestattet mit geschmackvollen Vollholzmöbeln und modernem Inventar.
- \* Außenfläche mit Platz für bis zu 30 Sitzplätzen

Technische Ausstattung und Infrastruktur:

- \* Vollmöblierte und komplett ausgestattete Räumlichkeiten, die sofort betriebsbereit sind, sodass Sie nach dem Kauf sofort starten können.

Die Betreiberwohnung mit 100m<sup>2</sup> ist wie folgt aufgeteilt:

- \* großzügiges Wohnzimmer
- \* Badezimmer mit Dusche und Wanne, sowie Toilette
- \* Gästezimmer
- \* zwei Bürozimmer
- \* Gäste Bad mit Dusche
- \* helles Schlafzimmer

Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Alles zum Standort

Das Gasthaus befindet sich in dem idyllischen Weinort Hüttenheim, malerisch gelegen auf dem historischen Marktplatz. Hüttenheim ist bekannt für seine charmante Atmosphäre und seine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der Marktplatz selbst ist das pulsierende Herz des Dorfes, umgeben von Fachwerkhäusern und historischen Gebäuden, die dem Ort einen besonderen Charme verleihen. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im Nachbarort. (ca. 3km) Die Lage des Gasthauses ist ideal für Reisende, die eine authentische und ruhige Umgebung schätzen, gleichzeitig aber auch die Nähe zu größeren Städten genießen möchten. Hüttenheim liegt in einer bekannten Weinregion und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wanderungen, Radtouren und Weinproben. Die umliegende Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln, Weinbergen und malerischen Aussichtspunkten, die zu entspannten Ausflügen einladen. Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch größere Städte wie Würzburg, Nürnberg und Bamberg bequem zu erreichen. Dies macht Hüttenheim zu einem attraktiven Ausgangspunkt für Tagesausflüge und Erkundungstouren in die Region. Ob Ihre Gäste auf der Suche nach Ruhe und Erholung sind oder kulturelle und kulinarische Erlebnisse suchen – dieses Gasthaus bietet die perfekte Basis für einen unvergesslichen Aufenthalt.



Objektnummer: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2034. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Endenergiebedarf für den Strom beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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: 24432015 - 97348 Willanzheim / Hüttenheim – Hüttenheim in Bayern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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