

Südlicher Landkreis Bamberg

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

CODE DU BIEN: 25161005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.450.000 EUR • PIÈCES: 11

CODE DU BIEN: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25161005	Prix d'achat	1.450.000 EUR
Pièces	11	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1996	Surface total	ca. 382 m ²
Place de stationnement	8 x surface libre	Modernisation / Rénovation	2022
		État de la propriété	Entièrement rénové
		Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 178 m ²
		Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Secret Sale

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

CODE DU BIEN: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

Détails des commodités

Kellergeschoß

Damen u. Herren Toiletten, Kühlräume, Abstellräume

Erdgeschoß mit Gastraum mit Küche ca. 200m²

ca. 200 Sitzplätze im Haupt- und Nebenraum

Obergeschoß Wohnung ca. 92m²

4 Zimmer, Küche, Bad, Balkon

Obergeschoß Wohnung ca. 45m²

2 Zimmer, Küche, Bad

Dachgeschoß Wohnung ca. 45m²

2 Zimmer, Küche, Bad

CODE DU BIEN: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25161005 - 96XXX Südlicher Landkreis Bamberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10 Bamberg
E-Mail: bamberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com