



## 91224 Pommelsbrunn

# Gaststätte mit Nebengebäude in Pommelsbrunn-Eschenbach



**249.000 €**

Kaufpreis

**100 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1114 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	540 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	960 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.114 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	50 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	420
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	22.08.2024
gültig bis	21.08.2034
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	397,20
Primär-Energieträger	Holz
Wertklasse	H
Baujahr (Haus)	1850
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

letzte Modernisierung	1965
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Holz	✓
------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- EG gemütliche Gaststube - 1.OG ehem. Saal - Anbau ehem. Fremdenzimmer
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- \* vielseitiges Gebäudeensemble mit Gastronomiebereich - Veranstaltungssaal
- \* Anbau mit ehemaligen Fremdenzimmern
- \* Wohnflächen im 2. OG
- \* große Fachwerkscheune und weiteres kleines Nebengebäude
- \* insgesamt ca. 700 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzflächen mit verschiedenen Nutzungsformen
- \* Grundbaujahr nicht bekannt - An- bzw. Umbau 1965
- \* insgesamt erhöhter Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf
- \* Heizung über Zentralheizung mit Holzbefeuerung
- \* ca. 1.114 m<sup>2</sup> Grund mit ebener Fläche für einen Biergarten
- \* aktuell eigengenutzt - frei nach Absprache



## Beschreibung

Die über viele Jahrzehnte durch den Eigentümer geführte Gaststätte bietet vielseitige Möglichkeiten, sich für die Zukunft zu verwirklichen.

Die helle Gaststube im EG lädt sowohl zum Einkehren, wie auch als Veranstaltungsraum für gesellschaftliche Treffen und Vereinsveranstaltungen ein. Die geräumige Wirtschaftsküche für die Versorgung der Besucher liegt gleich nebenan und stellt somit gute Voraussetzung bereit. Ansonsten stehen im EG ein früherer Metzgereiladen, die WC-Anlagen für den Gastronomiebereich und verschiedene Nebenräume zur Verfügung. Dieser Bereich umfasst ca. 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die gleiche Größenordnung befindet sich dann nochmals im 1. OG. Hier gibt es einen früheren Veranstaltungssaal und verschiedene variabel nutzbare Räume. Im 2. OG des Hauptgebäudes befinden sich Wohnräume mit einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup>.

Das genaue Baujahr des Hauptgebäudes steht nicht fest. Die Ausstattung und der Stil der Räumlichkeiten stellen sich hauptsächlich im Stand der 60er Jahre dar. Es ist somit umfangreicher Modernisierungsbedarf vorhanden.

An das Hauptgebäude erfolgte 1965 ein länglicher Anbau, der für die Nutzung als Fremdenzimmer erstellt wurde. Hier gibt es im EG verschiedene Funktionsräume mit ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche und darüber die früheren Fremdenzimmer mit einer Größenordnung von ebenfalls ca. 110 m<sup>2</sup>. Die Räumlichkeiten sind aber nach heutigen Standards nicht mehr als Fremdenzimmer, bzw. für den Pensionsbetrieb nutzbar.

Im rückwärtigen Hofbereich gehört eine große Fachwerkscheune, die als Holzlager bzw. Arbeitsbereich dient und ein weiterer Anbau, der früher als Schlachthaus genutzt wurde zur Verfügung.

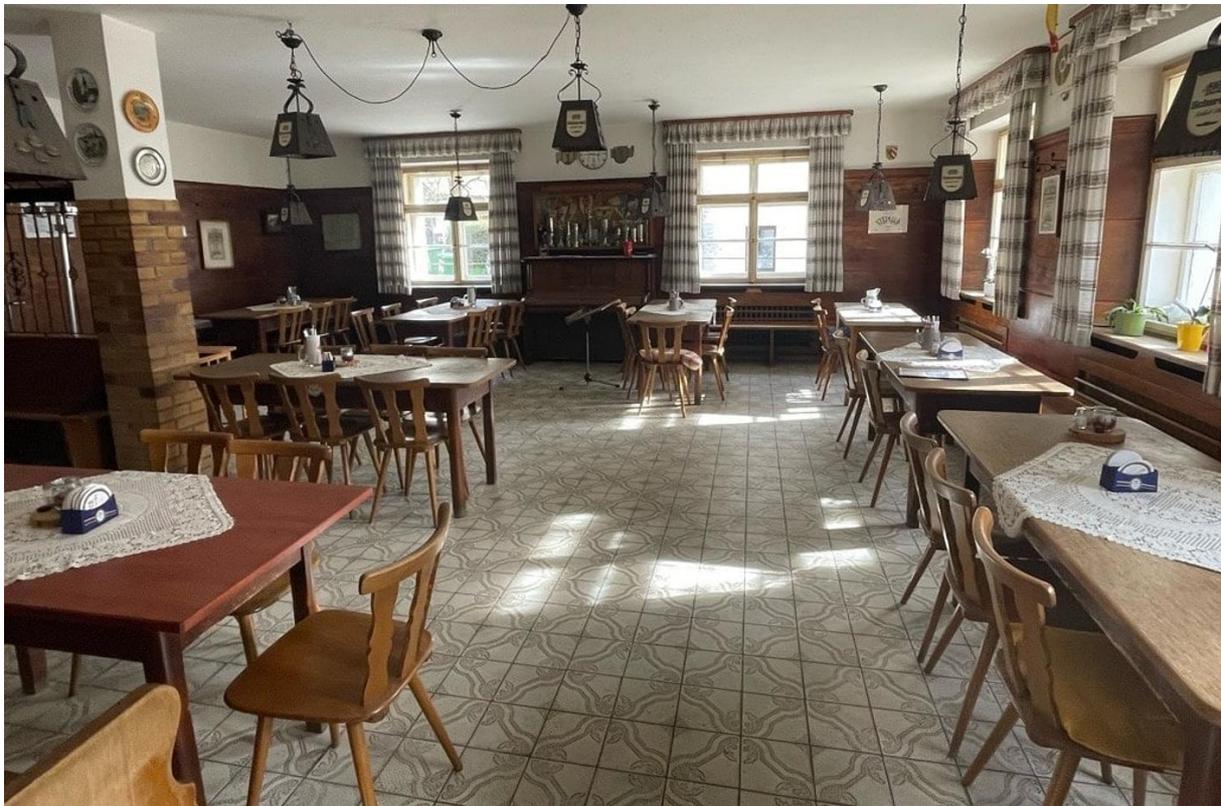
Zur Verkaufsimmoblie gehören ca. 1.114 Grund in ruhiger Ortskernlage mit einer für einen Biergartenbetrieb gut geeigneten Fläche und einer Hofzufahrt zu den Nebengebäuden. Zugunsten eines Nachbargebäudes ist über die Hoffläche ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

Die Immobilie wird aktuell durch den Eigentümer selbst genutzt. Der Gastronomiebetrieb hat sich die letzte Zeit aus Alters- bzw. Gesundheitsgründen nur noch auf Vereinsveranstaltungen reduziert.

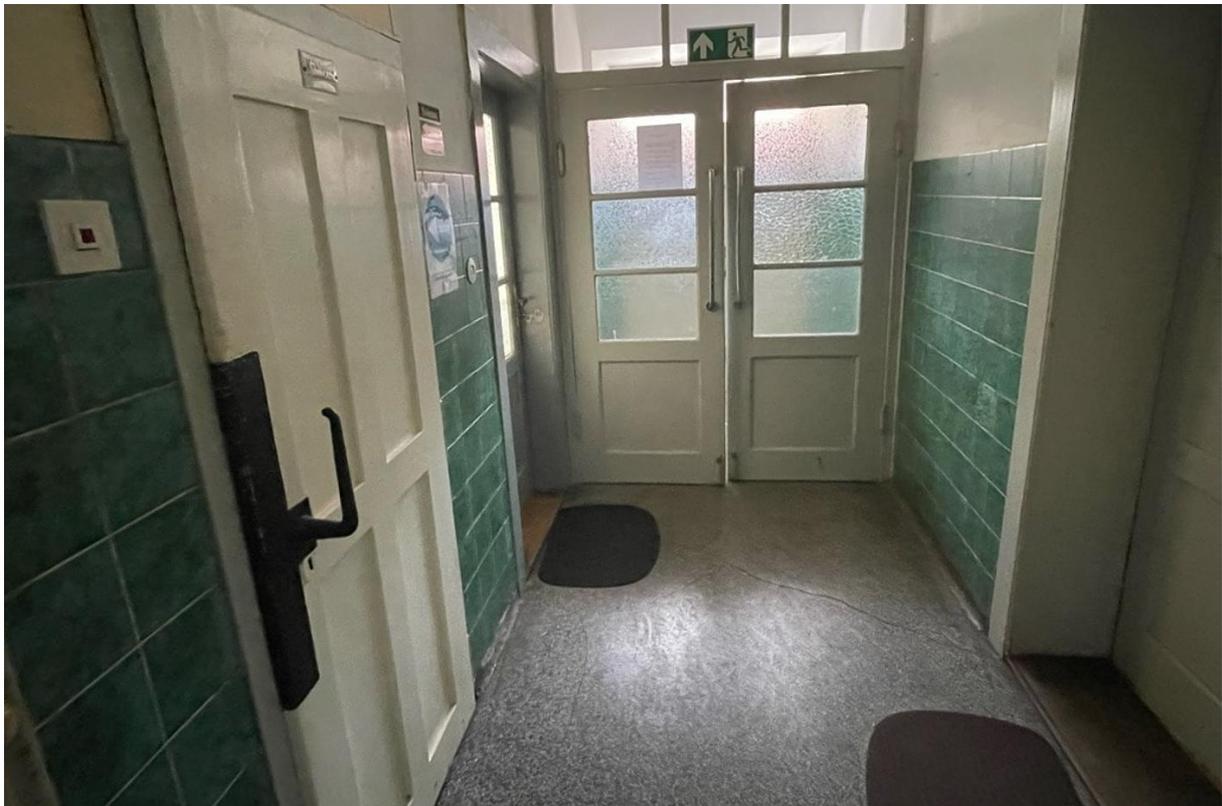
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

Pommelsbrunn - Eschenbach - hier verbinden sich wohnen und leben in landschaftlich reizvoller Umgebung mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten - z.B. Fahrradwege ins obere Pegnitztal, Kanutouren auf der Pegnitz mit guter Verkehrsanbindung - nur einen Katzensprung zum Bahnhof Hohenstadt - und guter Infrastruktur - kurze Wege zum Pegnitztaleinkaufszentrum







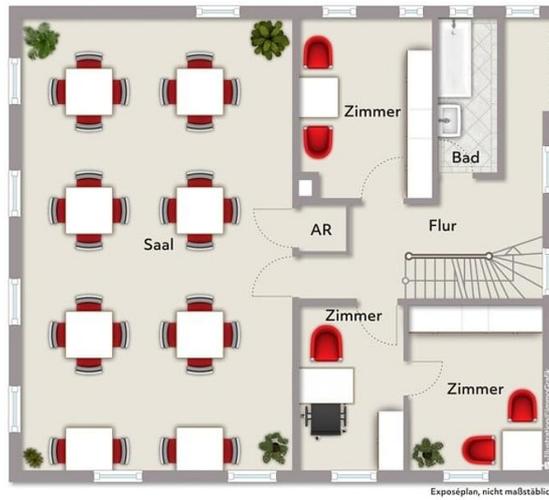
















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.