



90607 Rückersdorf

Etabliertes Restaurant/Bar mit Wintergarten und Außenbereich mit angeschlossenen großzügigen Wohnhaus



989.900 €

Kaufpreis

190 m²

Wohnfläche

120 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

MAURI HOME GmbH

Olaf Maurischat

Tel.: 017680445528

verwaltung@maurihome.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	190 m²
Nutzfläche	120 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	10

Preise & Kosten

Kaufpreis	989.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1963
----------------	------

Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	2024
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Bodenbelag

Fliesen ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Gastro:

1. Wintergarten
2. Brennwerttherme
3. Fußbodenheizung
4. Gastroküche
5. Bar mit Zapfanlage
6. Separater Gästeraum
7. Fliesenböden
8. Kühlraum
9. Lagerflächen
10. Terrasse mit Bestuhlung

Wohnhaus:

1. Brennwerttherme
2. Fußbodenheizung
3. Kaminofen
4. Hochwertighe Bäder mit Sauna
5. Einbauküche
6. Isolierglasfenster
7. Dachterrasse
8. Separater Eingang
9. Carport/Garage
10. Fliesenböden



Beschreibung

Die angebotene Gastronomieeinheit bildet das Herzstück dieses besonderen Anwesens mit ca. 585m² und bietet ideale Voraussetzungen für Gastronomen, die einen etablierten Betrieb übernehmen und mit einem eigenen Konzept weiterführen möchten. Das seit über 45 Jahren im Ort bekannte und geschätzte Restaurant hat sich über Jahrzehnte eine treue Stammkundschaft aufgebaut und gilt als feste Größe in der regionalen Gastronomieszene. Die Weitergabe erfolgt ausschließlich aus Altersgründen, wodurch sich für engagierte Betreiber eine seltene Gelegenheit bietet, einen eingeführten Standort mit gewachsenem Kundenstamm zu übernehmen.

Das Restaurant umfasst ca. 149m² Gastraumfläche zuzüglich einer ca. 30m² großen Terrasse mit zusätzlichen Sitzmöglichkeiten im Außenbereich. Insgesamt stehen derzeit rund 77 Sitzplätze im Innenbereich sowie ca. 25 Plätze im Außenbereich zur Verfügung, wodurch sowohl klassische Restaurantnutzung als auch Bar- oder Veranstaltungskonzepte möglich sind.

Der Gastraum überzeugt durch eine einladende Atmosphäre mit integrierter Bar sowie einem Wintergarten, der zusätzliche Sitzplätze mit angenehmem Tageslichteinfall bietet.

Die Küche ist gut ausgestattet und verfügt über einen Pizzaofen einen Vorratsraum sowie eine Lüftungsanlage. Die Einheit ist vollständig unterkellert; im Untergeschoss befinden sich Sanitäranlagen, Lagerflächen sowie eine Zapfanlage und der Kühlraum.

Das Gebäude wurde 1997 umfassend saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Dach wurde 2010 erneuert.

Ergänzend zur Gastronomieeinheit gehört ein großzügiges und sehr gepflegtes Wohnhaus, das sich ideal als Betreiberwohnung oder für eine Betreiberfamilie eignet.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1953 errichtet und – ebenso wie die Gastronomieeinheit – im Jahr 1997 umfassend saniert und erweitert. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine Wohnfläche von ca. 190 m².

Beheizt wird das Wohnhaus über eine moderne Gasbrennwerttherme, die im Jahr 2024 neu installiert wurde. In Verbindung mit einer Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen sorgt dies für einen hohen Wohnkomfort. Zusätzlich schafft ein Kaminofen im großzügigen Wohnzimmer eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie zwei große Bäder, von denen eines mit einer Sauna ausgestattet ist und zusätzlichen Komfort bietet. Über ein helles Treppenhaus gelangt man in den oberen Wohnbereich, der durch ein sehr großzügiges Wohnzimmer mit integrierter, hochwertiger Einbauküche geprägt ist. Große Fensterflächen sorgen hier für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein separates Gäste-WC.

Über den Essbereich besteht Zugang zu einer großzügigen Dachterrasse mit viel Platz für Erholung und Sonnenstunden. In einem uneinsehbaren Bereich wurde bereits ein Standort für eine Whirlpool-Badewanne vorbereitet, sodass sich hier ein besonders privater Wellnessbereich realisieren lässt.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutzflächen und Stauraum. Im Untergeschoss befindet sich unter anderem ein kleines Apartment mit Teeküche und Duschbad, das sich ideal als Mitarbeiterzimmer, Gästeunterkunft oder für Familienangehörige eignet.

Auf dem Grundstück stehen insgesamt zehn Stellplätze zur Verfügung, darunter zwei Carports sowie eine Garage. Dadurch sind sowohl für Betreiber als auch für Gäste ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

Durch die Kombination aus eingeführtem Standort, vorhandener Komplettausstattung und der



Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten auf dem gleichen Grundstück zu verbinden, eignet sich dieses Objekt insbesondere für Betreiberfamilien oder Gastronomen, die einen langfristigen, inhabergeführten Betrieb aufbauen oder übernehmen möchten.

Lage

Das Anwesen befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in Rückersdorf und bietet sowohl für gastronomische Konzepte als auch für Wohnen ideale Voraussetzungen. Der Standort überzeugt insbesondere durch seine gute Erreichbarkeit und die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, wodurch sowohl Stammkundschaft als auch Laufkundschaft den Betrieb bequem erreichen können.

Die direkte Anbindung an die Bundesstraße B14 sorgt für eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Lauf an der Pegnitz und die umliegenden Gemeinden. Durch die gut ausgebaute Verkehrsführung ist der Standort sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos erreichbar. In der Nähe befindet sich zudem ein Bahnhof mit regelmäßiger Anbindung an das regionale Bahnnetz, wodurch auch Gäste ohne Auto den Gastronomiebetrieb bequem erreichen können.

Die Lage im gewachsenen Ortsumfeld mit umliegender Wohnbebauung, Gewerbe und Durchgangsverkehr bietet eine solide Grundlage für einen langfristig erfolgreichen Gastronomiebetrieb. Der Standort ist im Ort seit vielen Jahren bekannt und etabliert, wodurch eine gute Sichtbarkeit sowie eine gewachsene Kundenstruktur vorhanden sind. Auch für neue Konzepte bietet die Lage durch die gute Erreichbarkeit und die vorhandenen Parkmöglichkeiten vor Ort sehr gute Voraussetzungen.

Neben den gewerblichen Vorteilen bietet Rückersdorf zugleich eine hohe Wohnqualität und zählt zu den gefragten Wohnlagen im östlichen Umland von Nürnberg. Die Gemeinde verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind vor Ort vorhanden und schnell erreichbar.

Die naturnahe Umgebung mit Wäldern und Naherholungsgebieten bietet zudem einen hohen Freizeitwert und macht den Standort besonders attraktiv für Familien, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort miteinander verbinden möchten.

Durch diese Kombination aus gut erreichbarbarem Gastronomiestandort und hoher Wohnqualität eignet sich das Objekt ideal für Betreiberfamilien, die einen bestehenden Betrieb übernehmen und langfristig vor Ort leben und arbeiten möchten.

Sonstige Angaben

Provision

4,165% Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Bestichtigungstermine:

Nach Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten können Besichtigungstermine zeitnah vereinbart werden.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Für deren Richtigkeit übernimmt die MAURI HOME GmbH keinerlei Haftung.











































