



## 91249 Weigendorf

# Gut eingeführte Gaststätte in Weigendorf - OT Högen



**315.000 €**

Kaufpreis

**231,52 m<sup>2</sup>** **700 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

Grundstücksfläche



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	83,74 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	231,52 m <sup>2</sup>
Gastrofläche	119,46 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	700 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrassenfläche	24 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Zustand

Baujahr	1998
erschliessung.ersch_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	315.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.05.2024
gültig bis	23.05.2034
Baujahr (Haus)	1998
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	90,80
Primär-Energieträger	Öl



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- DG als Fremdenzimmer zum Ausbau vorbereitet - Zwischenwände gezogen
- ruhige Lage

ca. 315 m<sup>2</sup> Nutzfläche - EG: schön gestalteter Gastronomiebereich mit gemütlicher Gaststube, geräumige Wirtschaftsküche, sonniger Terrasse usw. - UG: WC-Anlagen, Abstell- und sonstige Funktionsflächen - DG: zum Ausbau vorbereiteter Bereich für Fremdenzimmer oder Gestaltung als Wohnraum - Bj. 1997/98 - ÖZH - zusätzlich Kachelofen in der Wirtsstube - pflegeleichte sehr gut erhaltene Böden - gepflegter Zustand - Betrieb aktuell in Eigenregie der Eigentümer geführt - langjähriger gut verbundener Kundenstamm - Möglichkeit zum Erwerb der Immobile ohne Einrichtung Gaststätte zum Preis von 315.000,--€ - ca. 700 m<sup>2</sup> Grund (Teilfläche mit eigener Zufahrt aus dem Gesamtgrundstück)



## Beschreibung

Das 1997/98 erbaute Gebäude verfügt über ca. 315 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich dabei die schön gestaltete Gaststube mit gemütlichem Nebenzimmer, Theke, geräumiger Wirtschaftsküche und freundlichem Eingangsbereich. Die sonnige Terrasse mit ca. 30 Sitzplätzen lädt die Gäste zusätzlich ein, die Einkehr an diesem schönen Platz zu genießen. In der Wirtstube mit Nebenraum können ca. 70 Personen gepflegte Gastlichkeit genießen. Es besteht die Möglichkeit das Gebäude auch ohne das Inventar zu erwerben - dann beträgt der Kaufpreis 315.000,-€.

Der Betrieb wird aktuell von den Eigentümern selbst geführt und stellt eine sehr gute Möglichkeit dar, sich in der Gastronomie gut zu platzieren.

Im Untergeschoss des Hauses sind weitere für den Gastrobetrieb erforderliche Räumlichkeiten wie WC-Anlagen, Abstell- und Funktionsflächen untergebracht. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine ÖZH aus dem Grundbaujahr. Zusätzlich steht als alternative Heizquelle der schön in die Wirtstube eingefügte Kachelofen zur Verfügung.

Im Dachgeschoss des gut geplanten Hauses wurde die Möglichkeit geschaffen Fremdenzimmer zu errichten. Die Zwischenwände für die verschiedenen Teileinheiten wurden bereits gezogen. Im Bedarfsfall wäre hier auch eine Umgestaltung als Wohnung denkbar, somit könnten hier dann Wohnen und Arbeiten gut miteinander vereinbart werden.

Zur Verkaufsimmoblie wird ein Grundstücksanteil von ca. 700 m<sup>2</sup> mit eigener Zufahrt aus dem bisherigen Gesamtgrundstück herausgemessen.

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

Weigendorf - OT Högen - ruhige Ortsrandlage mit Blick ins Grüne - landschaftlich sehr reizvolle Umgebung mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten - nur wenige Autominuten zur Bahnstation nach Hartmannshof















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.