

Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Moderne Bar trifft auf sanierten Altbau

VP azonosító: 25021004



VÉTELÁR: 215.000 EUR • SZOBÁK: 2 • FÖLDTERÜLET: 78 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Áttekintés

VP azonosító	25021004	Vételár	215.000 EUR
EMELET	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1875		
		Teljes terület	ca. 59 m <sup>2</sup>
		Modernizálás / Felújítás	2024
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.02.2030	Teljes energiaigény	127.64 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1875

VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Az ingatlan



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Az ingatlan



**VP** VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht eine gepflegte Bar, die sich in einem Gebäude aus dem Baujahr 1875 befindet. Das Haus wurde im Jahr 2020 umfassend kernsaniert und die Bar 2024 komplett neu eingerichtet. Sie besticht durch ihre freundliche und helle Raumgestaltung, die sowohl Betreiber als auch Gäste willkommen heißt. Das Objekt verfügt über zwei Zimmer, deren Gestaltungsmöglichkeiten vielfältig sind. Der Hauptraum eignet sich hervorragend als Barbereich und bietet genügend Platz für die Einrichtung eines gemütlichen Tresens sowie für Sitzgelegenheiten. Der zweite Raum kann als Lounge oder für besondere Veranstaltungen genutzt werden, je nach Bedarf des Betreibers. Im Objekt wurden originale Deko Innenfenster und auffällige Kupferleitungen verbaut. Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf 8.400 Euro p.a., zuzüglich Umsatzsteuer, was die Immobilie auch aus wirtschaftlicher Sicht attraktiv macht. Das bestehende Mietverhältnis kann jedoch aufgelöst werden, falls Sie die Bar selbst übernehmen möchten. Diese Mieteinnahmen bieten eine verlässliche Ertragsgrundlage für zukünftige Eigentümer, die das bestehende Mietverhältnis fortführen möchten. Sollten Sie jedoch eigene Pläne zur Nutzung der Immobilie haben, ergeben sich hier vielfältige Anpassungsmöglichkeiten, um die Räume nach Ihren Vorstellungen und spezifischen Anforderungen der Gastronomiebranche zu gestalten. Zudem verfügt die Einheit über eine Außenfläche von 78 m<sup>2</sup>, die extern angemietet worden ist und sich über einen Ausgang direkt an der Bar befindet. Das vollständige Inventar kann gegen eine Ablöse übernommen werden, so dass Sie Ihr Business sofort starten können. Zusammengefasst präsentiert sich diese Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet durch ihre Lage sowie die breite Nutzungsmöglichkeit als Barbetrieb eine attraktive Gelegenheit für Investoren oder Betreiber aus dem Gastgewerbe. Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Profitieren Sie von den historischen Vorzügen dieser Immobilie und den neuesten Standards durch die kürzlich durchgeführten Modernisierungen.

**VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau**

## Minden a helyszínr?!

Das Haus liegt im Nürnberger Stadtteil Röthenbach West, einem belebten und verkehrsgünstig gelegenen Stadtteil mit hohem Gastronomiepotenzial. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, wodurch sich eine vielfältige Zielgruppe aus Bewohnern unterschiedlichen Alters und Lebensstils ergibt. In der Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Freizeiteinrichtungen, die für ein lebendiges Umfeld sorgen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine S-Bahn-Station sowie Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Erreichbarkeit. Auch für den Autoverkehr ist der Standort durch die Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen optimal erschlossen. Innerhalb von 6 Minuten befinden Sie sich am Nürnberger Hauptbahnhof. Die zentrale und stark frequentierte Lage der Wörnitzstraße bietet eine ideale Grundlage für den Betrieb einer Bar, die sowohl Anwohner als auch Besucher aus anderen Stadtteilen anzieht.



VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 127.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1875. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 25021004 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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