



## 90763 Fürth

Voll ausgestattete Gastronomieperle mit vielen Stammgästen in guter Lage



**299.900 €**

Kaufpreis

**191 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**191 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	22 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	191 m <sup>2</sup>
Gastrofläche	191 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1966
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1966
----------------	------



## Ausstattung

---

### Bodenbelag

Stein	✓
Fliesen	✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Diese Immobilie im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses bietet eine solide Grundlage für ein erfolgreiches Gastgewerbe und auch Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen.

Im Einzelnen ein Teil der Ausstattung kurz zusammengefasst:

- Gastrobereich mit mehreren Sitzplätzen, ca. 80 Stück
- Küche mit professioneller Ausstattung
- Natursteinboden im Gastrobereich und Küche
- abgehängte Decken mit Einbaustrahler
- Herren- und Damen-WC vorhanden
- WC mit Wickeltisch
- Eingangsbereich mit Empfangstheke
- Gute Belichtung durch große bodentiefe Elemente
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung (2013)
- sehr gepflegter Zustand der Innenräume
- Barbereich mit umfassender Ausstattung
- Zentralheizung Gas

Der Angebotspreis versteht sich exkl. dem auf den Fotoaufnahmen dargestellten Inventar. Dieses kann vom neuen Eigentümer übernommen werden und wird mit zusätzlich 40.000 € angeboten.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese charmante in 2013 komplett sanierte und modernisierte Gaststätte bietet eine hervorragende Gelegenheit. Die Immobilie überzeugt durch einen großzügigen Gastrobereich, der Platz für zahlreiche Gäste bietet und eine einladende Atmosphäre schafft. Die Ausstattung ist modern und funktional, was den Betrieb erleichtert und gleichzeitig ein angenehmes Ambiente für die Gäste gewährleistet.

Die Küche ist voll ausgestattet und bietet alle notwendigen Geräte. Sie ist so gestaltet, dass effiziente Arbeitsabläufe möglich sind, was für einen reibungslosen Betrieb unerlässlich ist.

Die sanitären Anlagen sind in einem sehr gepflegten Zustand und umfassen separate Damen- und Herren-WCs sowie ein WC mit Wickeltisch, was für Familienfreundlichkeit sorgt.

Großzügige bodentiefe Fensterelemente lassen das Tageslicht herein und verwandeln einen Teil dank Schiebefunktion im Nu in eine sommerliche Terrassenlounge.

Im Keller befindet sich ein großer Raum mit der Heizung und ein Kühlraum.

Der im monatliche Hausgeld von 672,55 € enthaltene Erbbauzins beträgt 71,26 €.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.09.2029.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1966  
Endenergieverbrauch beträgt 81,2 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer hervorragenden Lage. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine Vielzahl an Annehmlichkeiten aus, die sowohl für Mieter als auch für Investoren attraktiv sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit der nächsten Bushaltestelle nur etwa 65 Meter entfernt. Dies ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und des Stadtzentrums. Für Autofahrer ist die Autobahn in wenigen Minuten erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Lidl, REWE und tegut, die alle in weniger als 500 Metern erreichbar sind. Dies gewährleistet eine hervorragende Nahversorgung und steigert die Attraktivität der Lage für potenzielle Mieter.



Für Freizeitaktivitäten bieten der Südstadtpark und die Dr.-Langhans-Anlage in etwa 500 Metern Entfernung ideale Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Sportbegeisterte profitieren von einem hohen Sportindex von 95%, was die Nähe zu Sporteinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten unterstreicht.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesichert, mit mehreren Arztpraxen und Zahnarztpraxen in der Umgebung. Die Allgemeinarztpraxis Dr. med. B. Hofmann, Dr. med. J. Baum ist nur 395 Meter entfernt, was die Lage besonders für Familien und ältere Mieter attraktiv macht.

Der Standort bietet zudem eine gute Balance zwischen urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre, was durch die demografischen Daten der Umgebung unterstützt wird.

Die Nähe zu Bildungseinrichtungen und die gute Infrastruktur machen die Immobilie zu einer attraktiven Investition für Kapitalanleger, die auf langfristige Renditen und eine stabile Vermietbarkeit setzen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßERUNG, LEBENSÄUßERUNG. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.











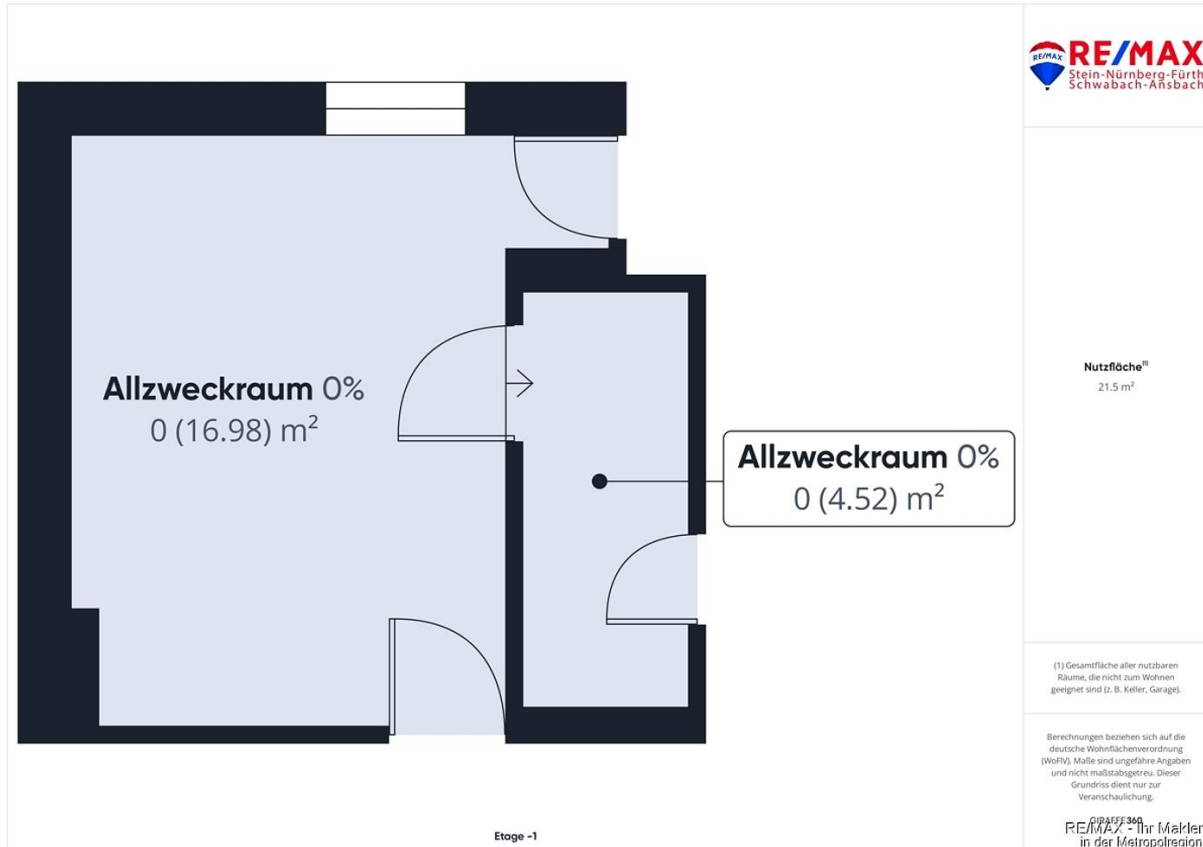
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





REIMAY - Ihr Makler  
in der Metropolregion





# Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0171 / 58 79 963**

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion