



90441 Nürnberg

Ehemalige Gaststätte Werderau Nürnberg



450.000 €

Kaufpreis

408 m²

Gesamtfläche

1020 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi
Tel.: 004917680758015
mehrdad.younesi@remax.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	150 m ²
Gesamtfläche	408 m ²
Lagerfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	1.020 m ²
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1913
----------------	------

Zustand

Baujahr	1913
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung



Beschreibung

Denkmalgeschütztes Haus mit Gastwirtschaft und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten!

Dieses charmante, denkmalgeschützte Gebäude bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit zur Sanierung und Umgestaltung eines historischen Objekts mit vielfältigem Nutzungspotential.

Mit einer Gastwirtschaft im Erdgeschoss, einer Kegelbahn und großzügigem Wohnraum im Obergeschoss stellt das Objekt eine ideale Grundlage für eine umfassende Entwicklung dar. Die gesamte Liegenschaft befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und muss kernsaniert werden, bietet jedoch enormes Potenzial für kreative und nachhaltige Nutzungskonzepte.

Erdgeschoss – Gastwirtschaft mit Kegelbahn:

Das Erdgeschoss beherbergt derzeit eine großzügige Gastwirtschaft mit traditionellen Räumlichkeiten und einer Kegelbahn. Die Gaststätte ist in einem historischen Stil gehalten und bietet Potenzial für eine Wiederbelebung als Gastronomiebetrieb. Die Kegelbahn könnte in ein weiteres Wohn- oder Freizeitangebot umgewandelt werden, was zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Restaurant, Café, Eventlocation oder auch als kultureller Treffpunkt für die Gemeinschaft – der Erdgeschossbereich bietet eine Vielzahl an Optionen.

1. Obergeschoss – Große Wohnung:

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung, die mit etwas Vision und Sanierung zu einem modernen und stilvollen Wohnbereich ausgebaut werden kann. Die hohen Decken, großen Fenster und die charakteristische Architektur bieten ein besonderes Flair und Potenzial für ein einmaliges Wohnkonzept.

Kellergeschoss – Stauraum und Nutzungspotential:

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und könnte ebenfalls in die Sanierungskonzepte integriert werden. Es eignet sich beispielsweise zur Einrichtung von Lagerräumen, Weinkellern oder für technische Installationen. Bei entsprechender Umnutzung könnten auch hier alternative Nutzungsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden.

Sanierungsbedarf – Kernsanierung erforderlich:

Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und muss vollständig kernsaniert werden. Dies betrifft sowohl die Innenräume als auch die Fassade und die technische Infrastruktur. Die denkmalgeschützte Substanz muss bei der Renovierung berücksichtigt werden, was zusätzliche Anforderungen an die Sanierung stellt. Dennoch bietet die Lage und die historische Architektur des Hauses eine ausgezeichnete Grundlage für eine nachhaltige, wertsteigernde Modernisierung.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, aber zentral gelegenen Wohngegend, die für Gastronomie-/Wohnzwecke von Interesse ist. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine angenehme Nachbarschaft aus, die das zukünftige Leben und Arbeiten in diesem Gebäude besonders attraktiv macht.

Der Bau der Werderau geht auf die Jahre 1910/11 zurück. Sie wurde errichtet für die Mitarbeiter der Firma MAN. Namensgeber war der Techniker Johann Ludwig Werder. Zentraler Platz ist der Volckamerplatz. Rückseitig zum Platz verläuft die Volckamerstraße. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Werderau sehr gut über die Straßenbahn erreichbar. Die Buslinie 58 verbindet die Anwohner mit U-Bahn und Straßenbahn. Für alle fußläufig erreichbar war das „ausgelagerte Wohnzimmer“, die Gaststätte Werderau in der Volckamerstraße 19. Das Kegelspiel erfreute sich Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts großer Beliebtheit, weshalb es nahelag, auch in der Gaststätte Werderau eine



solche Anlage einzurichten. Bis zum Schließen der Gaststätte 2016 wurde sie gerne genutzt. Die Liegenschaften der wbg in der Werderau, einschließlich der Mietergärten, wurden bis 2020 saniert und tragen somit zur Attraktivität des Wohngebietes bei. Kindergärten, Spiel- und Sportplätze, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs runden das infrastrukturelle Angebot ab. Seitens der Anwohner und des Bürgervereins wurde allerdings wiederholt geäußert, dass eine Gast- und Begegnungsstätte für Stadtteilbewohner und ihre Gäste fehlt. Mit der Wiederinbetriebnahme der Gaststätte Werderau könnte diesem Wunsch nachgekommen und das soziale Gefüge im Stadtteil gefestigt werden.

Sonstige Angaben

DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie auf unserer Homepage unter:

<https://remax-herzogenaurach.de/de/daveit>

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.































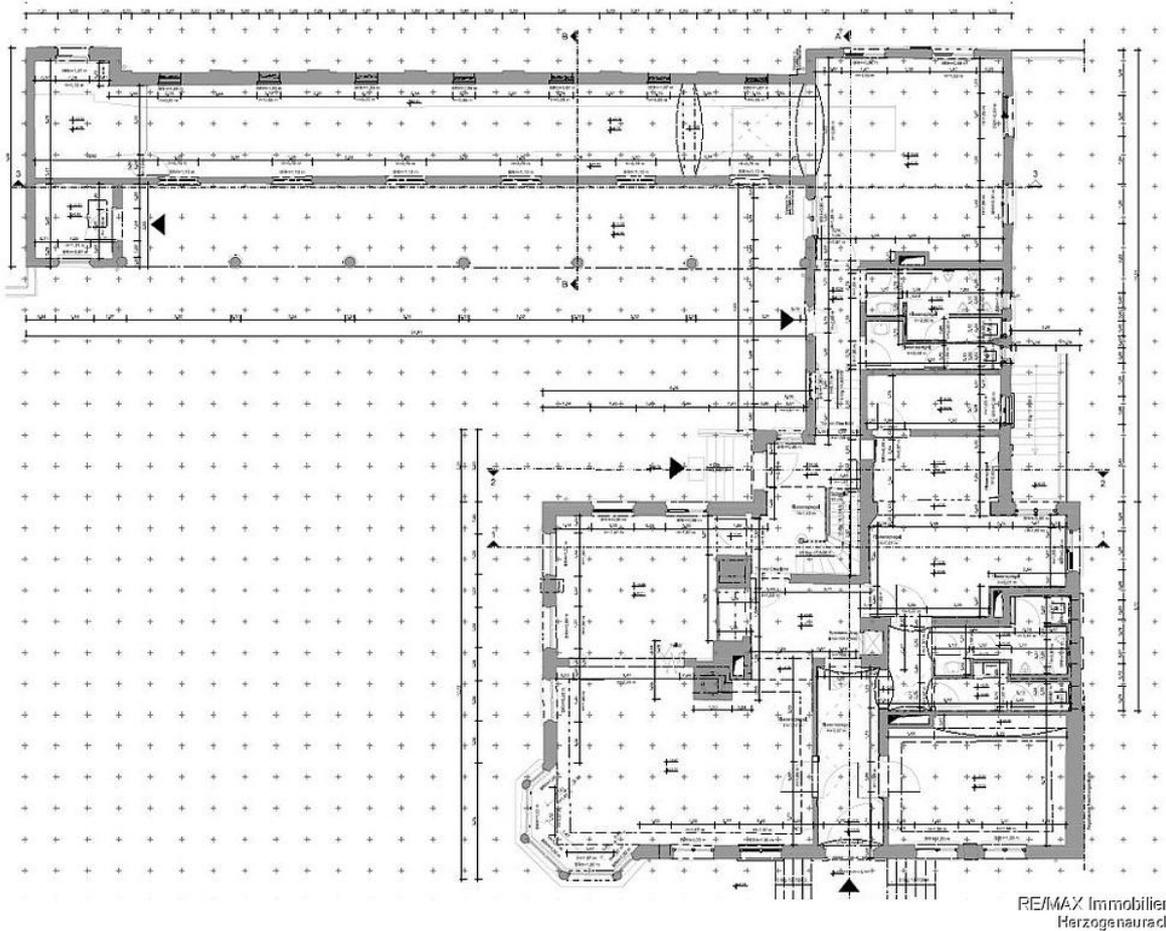






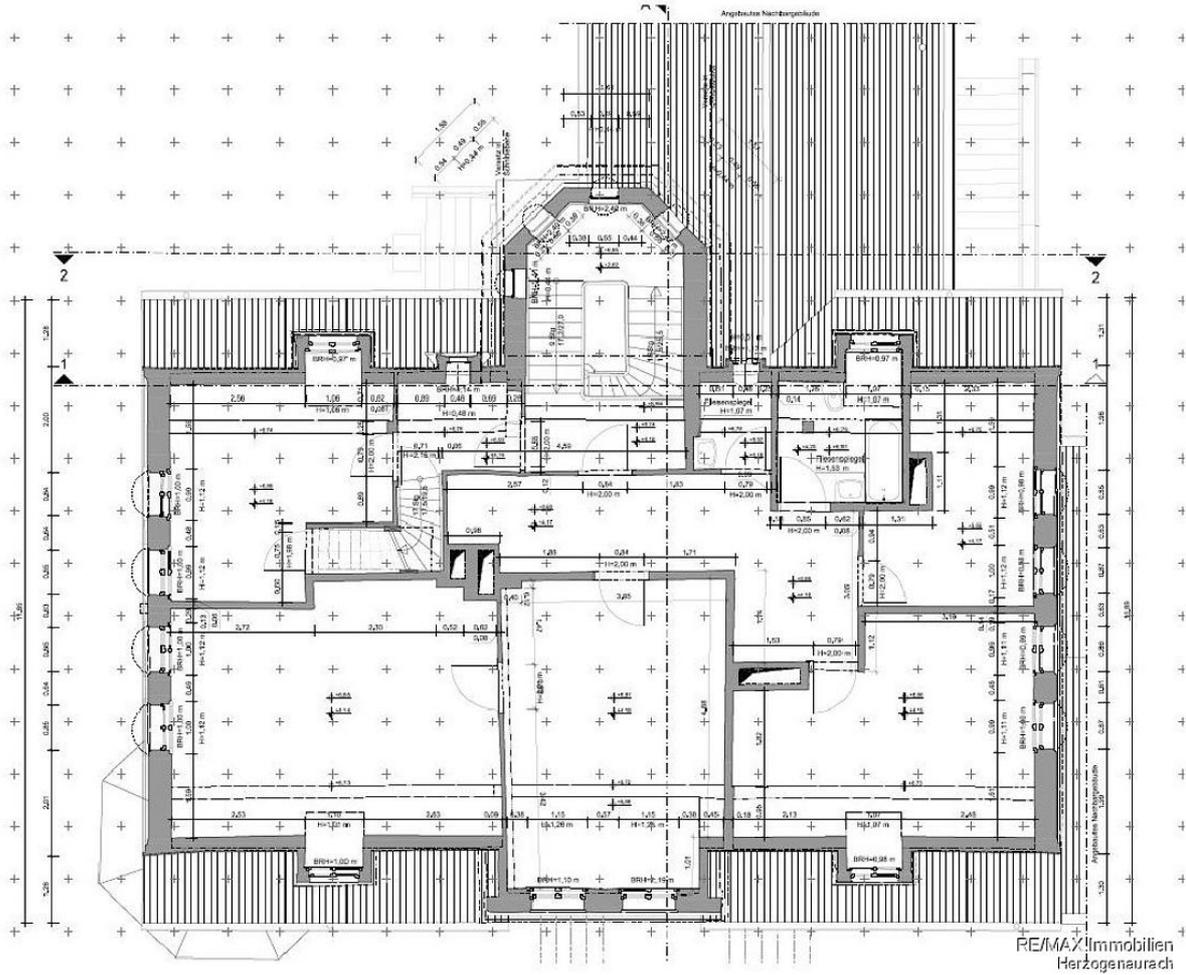


Grundriss Erdgeschoss



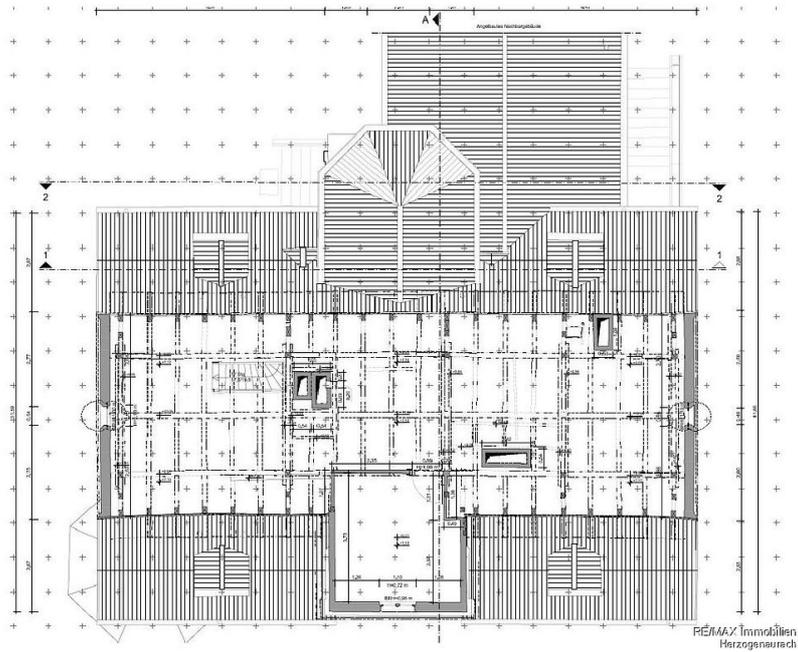


Grundriss Obergeschoss





Grundriss Dachgeschoss





Objektdaten
Adresse Volkamerstraße 19, 90441 Nürnberg
Baujahr 1913
Fläche 408 m²
Bisherige Nutzung Gaststätte inkl. Kegelbahn und Biergarten sowie Wohnräume
Wohnräume 1964 bis 2016 angepachtet durch die Tucher Bräu GmbH
Besonderheit Einzeldenkmal im Ensemble der Gartenstadt Werderau
Lage:



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

