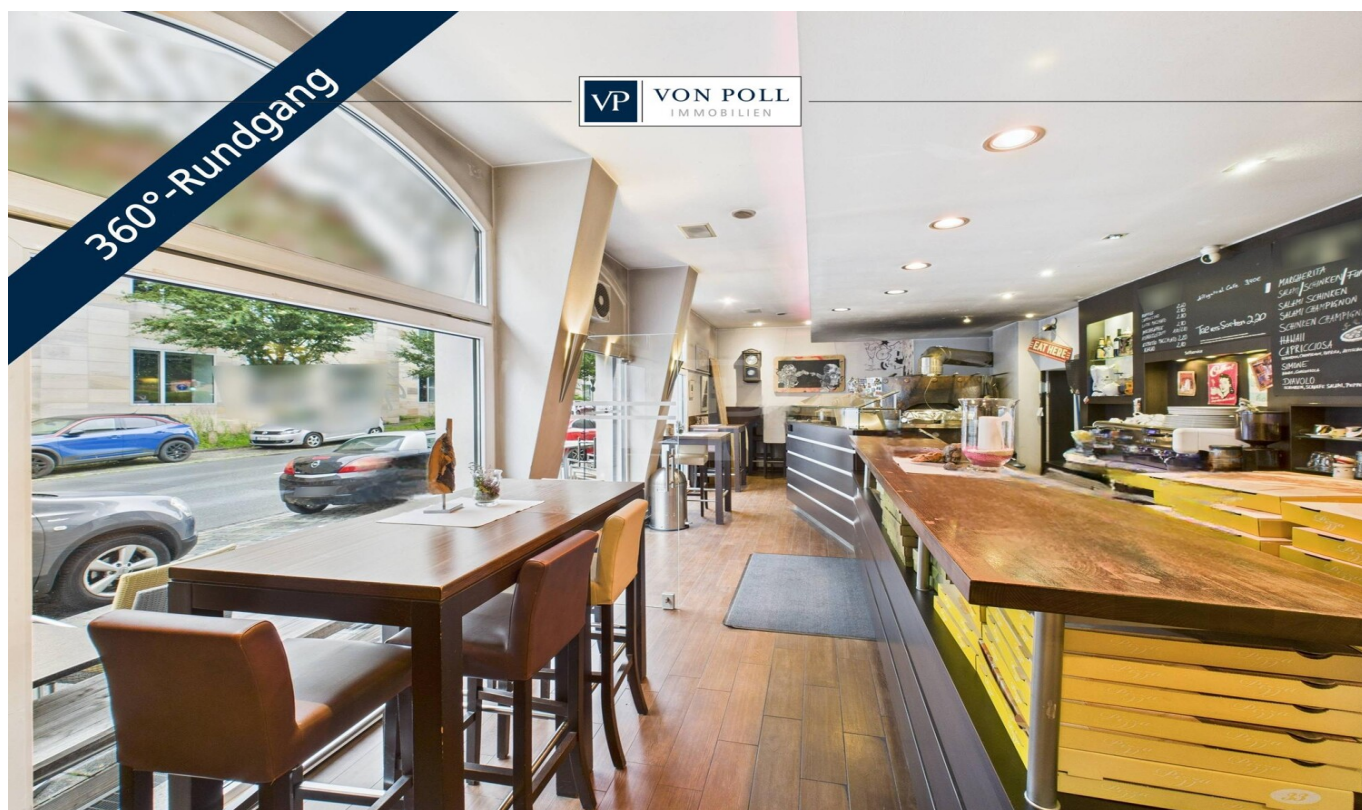


Nürnberg - Wöhrd

## Pizza, Pasta & Amore – right in Wöhrd

Property ID: 25021069



**PURCHASE PRICE: 255.000 EUR**

**Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd**

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 25021069                                   |
| Year of construction | 1981                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 255.000 EUR                                                               |
| Hospitality industry  | Gastronomy                                                                |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Total Space           | ca. 104 m <sup>2</sup>                                                    |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |

Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 25.11.2029 | Final energy consumption                             | 108.10 kWh/m²a                 |
|                                |            | Energy efficiency class                              | D                              |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1981                           |

Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

## The property



Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

## The property



Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

## The property



Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

## The property



Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

## The property



Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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 - 74 89 99 50**

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

Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN

### 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



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



VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



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



**Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd**

## A first impression

This commercial space, built in 1981, is centrally located and offers approximately 52 m<sup>2</sup> on the ground floor and another 52 m<sup>2</sup> in the basement, providing ideal conditions for a successful restaurant concept. Currently used as a pizzeria, the space is fully equipped. All inventory can be taken over, allowing the new operator an immediate and seamless start. On the ground floor, you will find a spacious and bright dining area with direct access from the street. Large windows not only create a welcoming atmosphere but also ensure excellent visibility for walk-in customers. The dining area is flexible in its layout and offers ample seating. A generous wood-fired oven provides versatile cooking options. This level is complemented by a small kitchen, ideal for quick preparations or direct service. A particular highlight of this property is the spacious and fully equipped production kitchen in the basement. It offers ideal conditions for the professional preparation of all dishes and is equipped with modern appliances and plenty of workspace. In addition, several storage rooms and separate restrooms for women, men, and staff are available in the basement. The clear layout—dining area and small service kitchen on the ground floor, production kitchen, storage, and sanitary facilities in the basement—ensures optimal separation of the guest area and work processes. Thanks to its excellent location, existing facilities, and flexible usage options, the property is ideally suited for a variety of food service concepts such as a pizzeria, restaurant, bistro, or café. The sale is based on an exclusive brokerage agreement. Any direct contact with the seller—even within the premises—is prohibited and permitted only through the appointed broker.

**Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd**

## **Details of amenities**

- Heller und großzügiger Gastraum mit breiter Fensterfront und direktem Zugang von der Straße
- Praktische Serviceküche im Erdgeschoss, ideal für den schnellen Gästeservice
- Holzofen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Umfangreich eingerichtete Produktionsküche im Untergeschoss mit modernen Geräten und großzügigen Arbeitsbereichen
- Mehrere Abstell- und Lagerräume im Keller für Vorräte, Getränke und Kühlmöglichkeiten
- Sanitäre Einrichtungen getrennt nach Damen, Herren und Personal
- Komplette Möblierung sowie vollumfängliches Inventar vorhanden (Übernahme verpflichtend)
- Klare Trennung zwischen Gästebereich und Arbeitsbereichen für reibungslose Abläufe
- Hohe Sichtbarkeit durch große Schaufenster – optimal für Laufkundschaft
- Sofort nutzbar für verschiedene Gastronomiekonzepte wie Pizzeria, Restaurant, Café oder Bistro
- eine detaillierte Inventarliste erhalten Sie separat
- Ablöse für komplettes Inventar 45.000 Euro

**Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd**

## All about the location

Das Objekt befindet sich im Nürnberger Stadtteil Wöhrd, östlich der Altstadt und in unmittelbarer Nähe zur Pegnitz. Wöhrd zählt zu den innerstädtischen Wohn- und Geschäftsbereichen Nürnbergs und bietet eine gute Mischung aus Wohnbebauung, Bildungseinrichtungen und Gastronomie.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen U-Bahn- und Straßenbahnhaltestellen sowie verschiedene Buslinien besteht eine schnelle Verbindung in die Altstadt und zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zu den großen Nürnberger Hochschulen. Die Technische Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm liegt direkt gegenüber. Zudem befinden sich Einrichtungen der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) im benachbarten Stadtgebiet, was für eine hohe Frequenz an Studierenden und Hochschulangehörigen sorgt.

Das direkte Umfeld ist durch eine Mischung aus Wohnnutzung, Dienstleistung, Gastronomie und Nahversorgung geprägt. Die Lage bietet dadurch ein stabiles Einzugsgebiet sowie zusätzliche Kundschaft aus der Hochschule und dem angrenzenden Stadtzentrum.

**Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.11.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Property ID: 25021069 - 90489 Nürnberg - Wöhrd**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Tizian Grimm**

---

**Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg**

**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**

**E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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