



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MeM-23614

Wohnen mit großer Dachterrasse, darunter das eigene Restaurant

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.250.000,00 €

4,76% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	95,1 m²
Nutzfläche	117,8 m²
Grundstücksfläche	406,0 m²
Gesamtfläche	265,6 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	7,0
Baujahr	2012
Zustand	Gepflegt
Bodenart	Fliesen, Teppich
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
DV Verkabelung	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	15.03.2032
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Augsburg ist die Hauptstadt des Regierungsbezirkes Schwaben. Im Süden liegt Augsburgs größter Stadtteil Haunstetten. Im Jahre 919 wurde der Ort als Husteten erstmals urkundlich erwähnt. Der ursprüngliche Name setzte sich zusammen aus "hus" (befestigtes Gebäude) und "stetin" (ein Platz).

In diesem südlichsten Stadtteil leben heute rund 27900 Bürger. Das aktuell größte und entscheidungsreichste Projekt für Haunstetten ist das städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) das vom Stadtrat beschlossen wurde. Es soll die funktionalen und städtebaulichen Situation verbessern. Es umfasst insgesamt 50 Projekte, die nach eingehender Analyse und Bewertung seit 2018 und in Zukunft realisiert werden sollen. Dazu gehören vor allem die Stärkung der Stadtteilzentrums, aufwertung der Grünflächen, eine nachhaltigere Mobilität und ebenso die Verbesserung von sozialen Einrichtungen.

Im Gewerbegebiet "Unterer Talweg" hat sich mit seiner Nähe zum "Univiertel" in den letzten Jahren ein stetig aufstrebender Einzelhandel entwickelt und den entsprechenden Zuzug von neuen Bürgern bewirkt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Mitten in Haunstetten! Wohnen mit Dachterrasse, eigenes Restaurant gleich darunter

Die Lage und das Einzugsgebiet für einen Gastronomiebetrieb ist wirklich besonders. Tagsüber die Nähe zum Gewerbegebiet „Unterer Talweg/Auf dem Nol“ für den ausgebuchten Mittagstisch. Abends kommen die Gäste aus der umliegenden Wohnbebauung, der Sportanlage Haunstetten oder eben auch von den Arbeitnehmern auf dem Nachhauseweg, wenn sie mittags keine Zeit hatten.

Mit 38 zugelassenen Sitzplätzen und lässt sich der Betrieb gut zu zweit oder zu dritt bewirtschaften. Das hat der jetzige Eigentümer die letzten 10 Jahre sehr erfolgreich vorgelebt. An sonnigen Tagen lädt die Terrasse mit ca. 15 Sitzplätzen auf der ruhigen Südseite des Restaurants zum Verweilen. Das Gewerbe nebenan ist als Friseursalon ausgebaut, die Fläche kann aber auch als Büro- oder Verkaufsraum genutzt werden. Die zahlreichen Stellplätze direkt vor der Tür und entlang der Strasse, werden von den Gästen und Kunden gerne angenommen.

Mit der Ausstattung empfiehlt es sich das Lokal in ähnlicher Ausrichtung zum Beispiel als Pizzeria als Asia-Imbiss oder wie derzeit mit traditioneller türkische Küche weiterzuführen. Das Lokal befindet sich optisch und technisch in einem guten Allgemeinzustand und ist mit allem erforderlichen Groß- und Kleininventar ausgestattet. Übernahme des Inventars ist möglich und Verhandlungssache.

Möchten Sie sich schon vorab einen Einblick verschaffen?

Nutzen Sie unseren 360Grad Rundgang unter:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2561546>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Das 2012 erbaute Restaurant mit Wohnung und weiterer Gewerbeeinheit wurde in massiver Bauweise mit Flachdach ausgeführt. Der großzügige Gastraum hat einen freien Blick in die Küche. Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Daneben ein zweckmäßig ausgestatteter Vorbereitungsraum mit Kühlung und direktem Zugang zum Keller.

Im Untergeschoss befinden sich die modernen Gästetoiletten. Außerdem sind hier die Lagerräume, weitere Räume zur Vorbereitung der Speisen und die Haustechnik. Neben dem Personalraum mit eigenem WC, Dusche und Waschraum wurde unter anderem auch ein begehbare Gaskühlraum eingebaut.

Die zweite Gewerbeeinheit ist aktuell als Friseursalon ausgebaut, alle dafür benötigten Anschlüsse wurden entsprechend verlegt. Auch hier gibt es im Untergeschoss Kundentoiletten sowie Lager und Aufenthaltsraum in der gleichen Qualität wie im Restaurant.

Im Obergeschoss sind alle Räume direkt über den Flur erreichbar. Auch Bad und Küche haben Fenster. Die imposante Dachterrasse ist über zwei Ausgänge erreichbar.

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch ändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu bezahlen hat.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Mario H. Meggle

mario.meggle@falcimmo.de

Tel: 0800 / 646 0 646 kostenlos

Besuchen Sie uns auch in unserem Büro

Ulmenstrasse 1, 86836 Untermeitingen

Denken Sie selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten Sie einfach nur wissen, was sie heute wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung. Gehen Sie hierzu auf www.falcimmo.de und geben Sie die notwendigen Zahlen, Daten und Fakten ein oder kontaktieren Sie mich direkt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

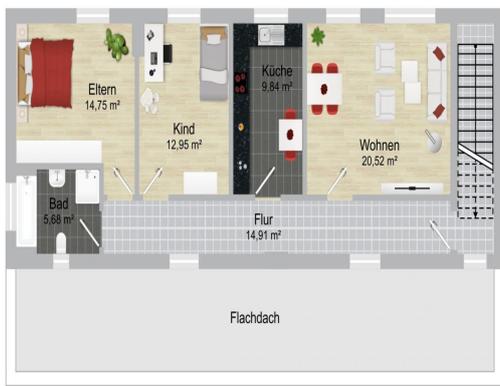
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

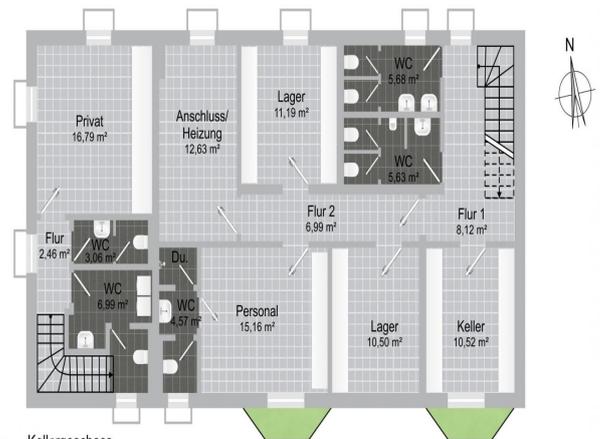
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)