



Etablierte Traditionsgaststätte in Kulmbach - Parkflächen und Eigentümerwohnung inklusive

Objekt: 25-08-KU-MR-07 • 95326 Kulmbach
799.000 €



 **RE/MAX** **Xpert**

Kontaktieren Sie uns gerne!
mail@remax-hochfranken.de



RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>

Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	25-08-KU-MR-07
Betreuer	Marie Rabenstein
Objektart	Gastgewerbe
Objekttyp	Gastronomie und Wohnen
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95326
Ort	Kulmbach
Land	Deutschland
Nutzfläche	489 m ²
Gesamtfläche	586 m ²
Nebenfläche	21 m ²
Boden	Fliesen
Stellplätze	23 Freiplätze
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt
Baujahr lt. Energieausweis	2025
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch (Wärme)	183,6 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch (Strom)	105,8 kWh/(m ² a)
Kaufpreis	799.000 €
Provision	3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Beschreibung

Willkommen in dieser einzigartigen Immobilie in der malerischen Stadt Kulmbach, die perfekt für Gastronomie und Wohnen geeignet ist. Dieses gepflegte Massivbau-Objekt, das im Jahr 1998 errichtet wurde, bietet eine großzügige Nutzfläche von 489 m² und verspricht vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung Ihrer geschäftlichen und privaten Träume.

Der Innenbereich der Immobilie besticht durch hochwertige Fliesenböden, die sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend sind. Die Raumaufteilung wurde mit Bedacht gewählt, um maximalen Komfort und Effizienz zu gewährleisten – sei es für gastronomische Zwecke oder als Wohnraum.

Eine einladende Terrasse ergänzt das äußere Erscheinungsbild des Anwesens und bietet einen zusätzlichen Bereich für Entspannung oder den Empfang von Gästen in einer charmanten Umgebung. Dieser besondere Platz verleiht der Immobilie einen zusätzlichen Anreiz, die natürliche Umgebung von Kulmbach zu genießen.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese vielseitige Immobilie zu erwerben, die nicht nur durch ihre bauliche Qualität, sondern auch durch ihre ausgezeichnete Lage und den gepflegten Zustand überzeugt. Entdecken Sie das Potenzial dieses Objekts und lassen Sie Ihre Visionen Wirklichkeit werden.

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in attraktiver Lage in der Saalfelder Straße, 95326 Kulmbach. Die malerische Stadt in Oberfranken ist weit über die Region hinaus für ihre historische Altstadt, die imposante Plassenburg sowie ihre renommierten Brauereien bekannt.

Die Immobilie profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Die Bundesstraße B85, der Bahnhof Kulmbach (ca. 800 m entfernt) sowie zahlreiche Busverbindungen gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit – sowohl für Einheimische als auch für Gäste von außerhalb. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Auch das Freizeit- und Kulturangebot ist beachtlich. Neben der charmanten Altstadt mit Marktplatz laden weitläufige Grünflächen und Spazierwege im Umland zu Erholung und Aktivitäten ein. Die Nähe zu den Ortsteilen Priesendorf und Ziegelhütten verstärkt zudem die Attraktivität des Standortes.

Dank der zentralen und dennoch angenehm ruhigen Lage eignet sich die Immobilie sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Nutzungen. Sie bietet einen idealen Treffpunkt für Gäste aus Kulmbach, der gesamten Region und darüber hinaus – und steigert die Lebensqualität ihrer Bewohner erheblich.

Ausstattung Beschreibung

- Immobilientyp: Gastronomie und Wohnen
- Baujahr: 1998
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizung neu aus 2025
- Balkon in der Eigentümerwohnung vorhanden
- Bowlingbahn mit moderner Ausstattung
- große Terrasse
- Wohnbereich mit offenem Raumkonzept
- Holzverkleidungen und rustikale Einrichtungselemente
- Fliesenboden im Flur und Eingangsbereich
- Großzügiger Essbereich mit Kaminofen
- Mehrere Sitzbereiche im Gastronomiebereich
- Moderne Beleuchtungssysteme
- Kaufpreis: 890.000 €

Sonstige Angaben

Sie möchten mehr über das hier angebotene Objekt erfahren oder haben weitere Fragen?

Kontaktieren Sie uns bitte über das Anfrageformular!

Wenn Sie uns schriftlich kontaktieren, bitten wir um Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse).

Menschen im Mittelpunkt. Immobilien im Fokus.

Welche Werte, welche Philosophie und welche Inhalte repräsentiert eigentlich ein Immobilienunternehmen wie unseres?

Die Orientierung an bestimmten Werten und an einer Vision schafft Ziele und Mehrwerte für unser Team und natürlich für Sie, unsere Klientinnen und Klienten.



Wir stellen die Interessen unserer Kundinnen und Kunden in den Mittelpunkt unseres Tuns. Am wichtigsten ist uns dabei die Vertrauensbasis zu unseren Klientinnen und Klienten. Wir agieren professionell, gemeinschaftlich und schnell.

Als etablierte Größe am Immobilienmarkt sind wir die erste Adresse für Eigentümer und Interessenten in der Region. Vertrauen Sie unseren Experten bei der Umsetzung Ihres persönlichen Immobilienanliegens.

Bei starker Objektnachfrage und einer Vielzahl von Kaufinteressenten behalten wir uns vor, in ein Angebotsverfahren überzugehen.

RE/MAX



Eingang außen

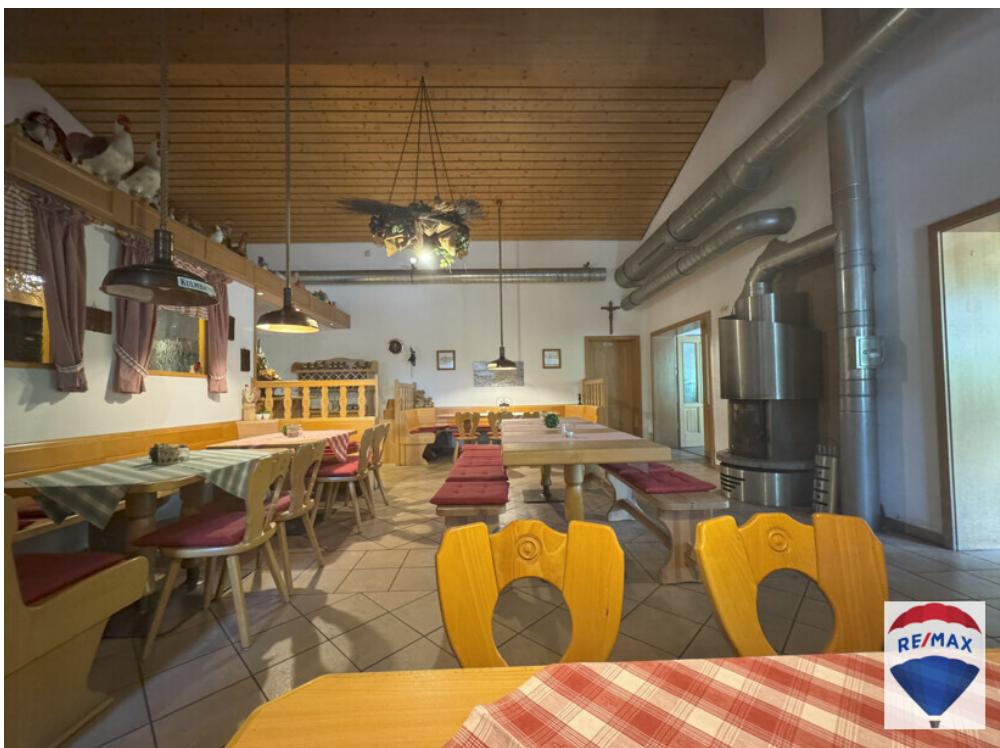


Eingang außen

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>



Eingangsbereich innen



Restaurant

RE/MAX



Restaurant



Bar / Theke

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>



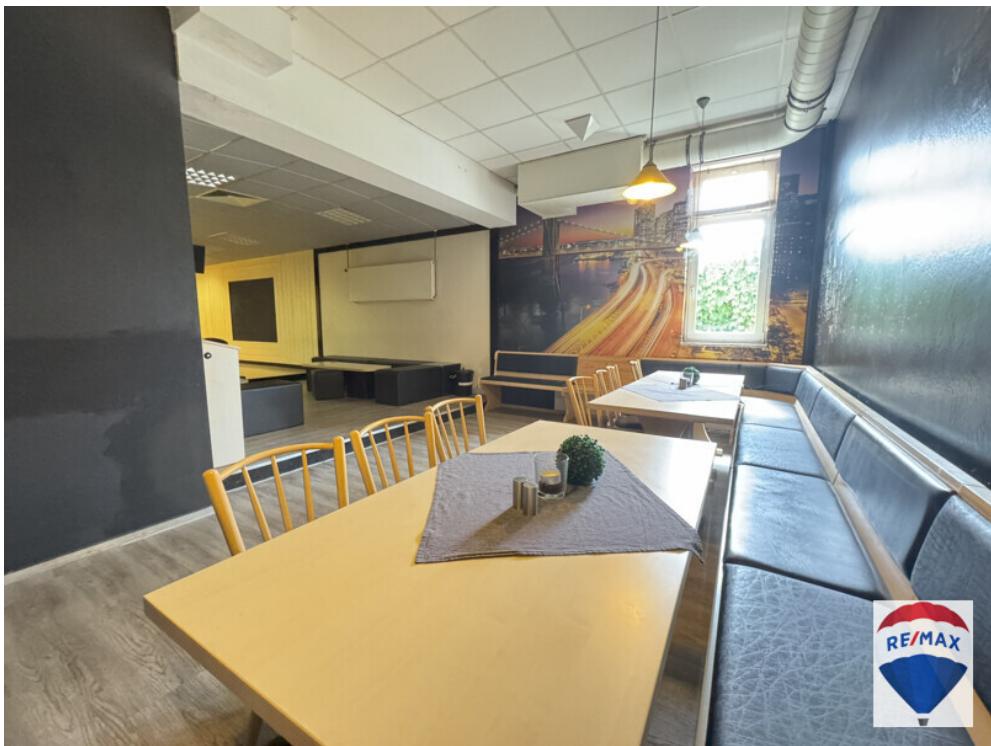
Gastrum



Gastrum



Bowlingbahn



Gastbereich Bowlingbahn



Eigentümerwohnung



Eigentümerwohnung Bad



Hinterhof / Garten



Hinterhof/ Garten



Hinterhof / Garten



Hinterhof



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Marie Rabenstein
RE/MAX XPERT
Hauptstraße 2
95119 Naila

Telefon: +49 171 5586889

E-Mail: marie.rabenstein@remax.de
Web: <https://remax-bayreuth.de>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln sondern auf Angaben des Verkäufers beruhen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir auch die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig sein können.

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.