

Exposé

Café in Burgau

**Historisches Wohn-und Geschäftshaus am Stadttor
Burgaus, zentral gelegen, vielseitig nutzbar**



Objekt-Nr. OM-406341

Café

Verkauf: **695.000 €**

Stadtstr. 4
89331 Burgau
Bayern
Deutschland

Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	221,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gastronomiefläche	83,15 m ²
Zustand	keine Angaben	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Historisches Wohn- und Geschäftshaus am Stadttor – Denkmalgeschützt, zentral gelegen, vielseitig nutzbar

Objektbeschreibung

Dieses charmante, denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus wurde vermutlich um 1618 errichtet – zeitgleich mit dem Bau des Stadttors. Seit 1796 befindet sich das Anwesen in Familienbesitz und wurde über Generationen hinweg als Wohn- und Geschäftshaus genutzt.

Das Gebäude verbindet historischen Charme mit einer hervorragenden Innenstadtlage und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gastronomie, Einzelhandel, Büro oder Wohnen.

Historie und Nutzung

- Ursprünglich als Kolonialwarenhandlung, später als Kaufhaus genutzt
- Ab den 1970er-Jahren Nutzung durch Drogeriemärkte
- Umbau 2001: Einrichtung einer italienischen Eisdiele (Einrichtung größtenteils noch vorhanden)
- Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der Keller neu ausgehoben und umfassend gegen Feuchtigkeit isoliert (innen und außen)

Flächenaufteilung / Nutzflächen

Gesamtnutzfläche: ca. 221 m²

Erdgeschoss (Gewerbefläche):

- Gastraum: ca. 83,15 m²
- Vorbereitung: ca. 13,18 m²
- Vorraum: ca. 4,47 m²

Kellergeschoss:

- Zwei Lagerräume
- WC
- Bereich der ehemaligen Eisdiele

1. Obergeschoß (Wohnung/Kanzlei, ca. 120 m²):

- Nutzung als Wohnung oder Kanzleiräume
- Gewerbliche Vermietung behördlich genehmigt

2. Obergeschoß (Einliegerwohnung, ca. 45 m²):

- Einbau und Genehmigung 1994
- Aufteilung: Küche, Wohnen, Schlafen, Bad, Flur
- Zwei zusätzliche Räume können als Dachboden genutzt werden

3. Obergeschoß:

- Dachboden, erreichbar über eine mittelalterliche Holzblocktreppe

4. Außenfläche: 140 m²

Besonderheiten

- Denkmalgeschütztes Gebäude mit barocker Fassade zur Stadtseite
- Zentrale Lage direkt am Stadttor – sehr gute Sichtbarkeit und Laufkundschaft
- Vorplatz (ca. 140 m²) – ideal für Außenbewirtschaftung oder Sitzplätze im Freien
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Gastronomie, Einzelhandel, Büro, Wohnen
- Historischer Charakter kombiniert mit praktischer Raumaufteilung

Sonstiges

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Ein Verkehrswertgutachten eines staatlich vereidigten Gutachters liegt vor.

Fazit

Ein außergewöhnliches Anwesen mit Geschichte, Charme und Potenzial.

Ob Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Gastronomie mit Außengastronomie oder repräsentative Büronutzung – dieses Haus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten in einer einmaligen Lage am historischen Stadttor.

Ausstattung

Ein Großteil der Ausstattung der Eisdiele ist noch vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Lagebeschreibung

Das Anwesen liegt in bester Lage direkt am historischen Stadttor – einem markanten Punkt der Innenstadt. Die Umgebung ist geprägt von Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie und Wohnhäusern. Durch die Lage an einer frequentierten Straße ist eine hohe Sichtbarkeit und Laufkundschaft gegeben. Öffentliche Parkmöglichkeiten und Anbindungen an den Nahverkehr sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



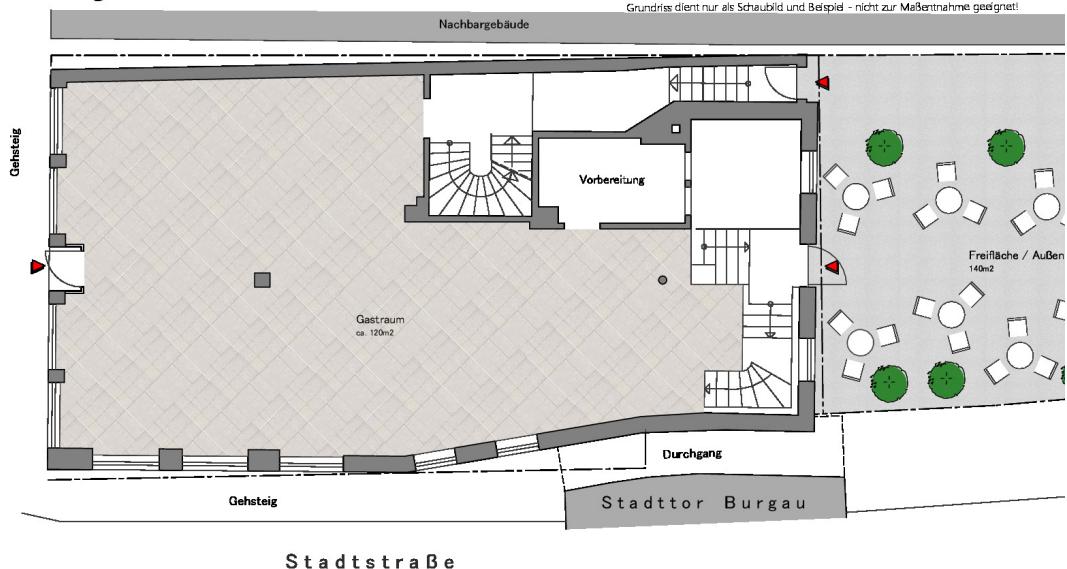
Westseite mit Bestuhlung



Westseite mit Vorplatz

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

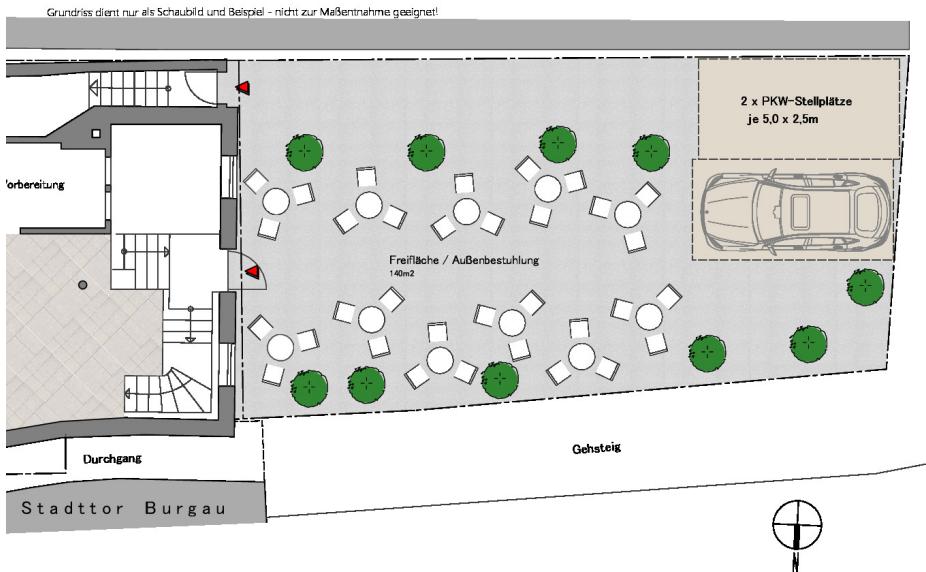
1. Obergeschoss

bisherige Nutzung (Pächter Eisdielen)

Grundriss dient nur als Schaubild und Beispiel - nicht zur Maßnahme geeignet!

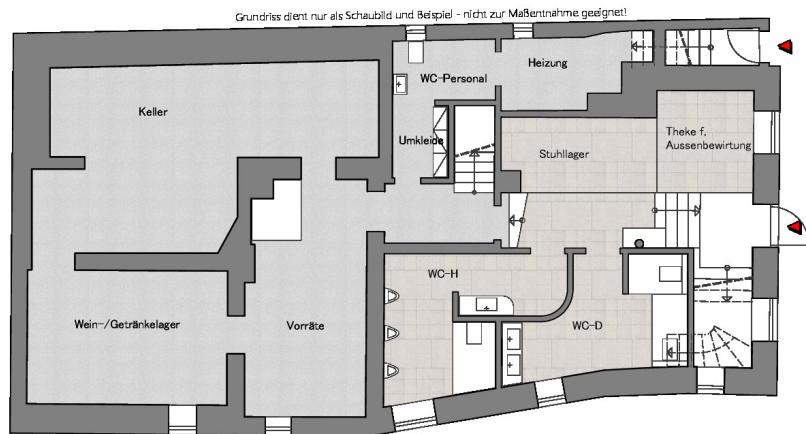


Exposé - Grundrisse



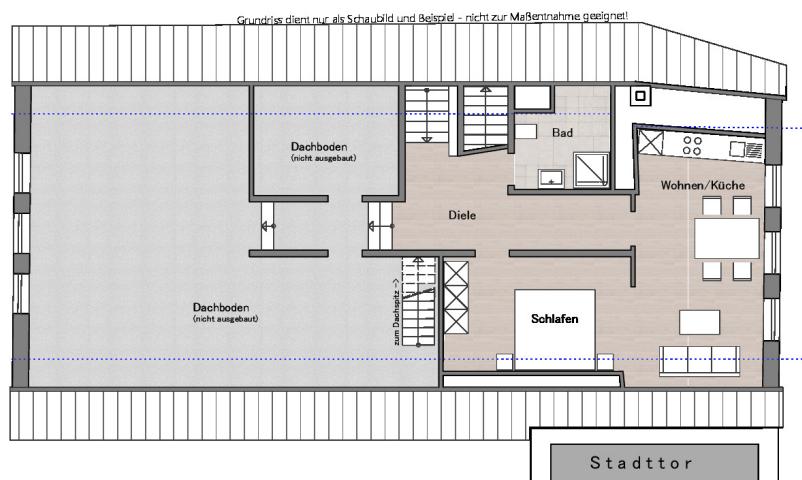
Exposé - Grundrisse

Untergeschoss



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. 1. Obergeschoss Entwurf neu
3. Erdgeschoss mit Außenanlagen

Lageplan



1. Obergeschoss

mögliche Aufteilung zu 2 Wohnungen

Grundriss dient nur als Schaubild und Beispiel - nicht zur Maßentnahme geeignet!



Erdgeschoss

Grundriss dient nur als Schaubild und Beispiel - nicht zur Maßentnahme geeignet!

