

Exposé

Café in Heroldsberg

**Eisdiele ortsmittig bei Nürnberg - seit 28 Jahren
hochrentabel, ab 01.01.2025 zu verpachten**



Objekt-Nr. OM-295854

Café

Vermietung: **3.700 € + NK**

Mobil: 0171 7729329

Zum Bären 1-3
90562 Heroldsberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	1,00	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	143,00 m ²
Summe Nebenkosten	400 €	Neben-/Lagerfläche	42,00 m ²
Mietsicherheit	15.000 €	Gastronomiefläche	101,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Parkflächen	1
Übernahmedatum	01.01.2025	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eisdiele/-Café ortsmittig, seit 28 Jahren hochrentabel dank bester Produktqualität, vorbildlich gastfreundlichem Service, ab Januar 2025 zu verpachten.

Modernes, helles, lichtdurchflutetes, Ladenlokal mit 101 qm, 42 qm Nebenräume = 143 qm, rundum Außenterrassen. Besonders geeignet als Eisdiele/-Café, Tagescafé.

Die Architektur des ortsmittig gelegenen Wohn- und Geschäftshauses ist zeitlos modern in bester Bauqualität. Rundum große, verschiebbare, bodentiefe Glasfronten, somit Innen- und Außenraum der Terrassen stufenlos ineinander übergehend. Gegenüber steht der Löwen-Brunnen mit Bänken und Sitzgelegenheiten im Schatten alter Bäume. Der belebte Festplatz mit großem öffentlichen Parkplatz ist Mittelpunkt des Ortes und Treffpunkt für Kinder, Familien, für Klein & Groß, Jung & Alt.

Das Ladenlokal befindet sich in besfrequentierter Lage, Lauflage unmittelbar an Kindergarten, Schule, viele kleine inhabergeführte Läden, Supermärkte, Gaststätten, Imbiss, Post, Ärzte, Apotheken, Dienstleister aller Art.

Fitness-Center gegenüber, fußnahe Freibad...

Eine 53 qm große, abgeschlossene Wohnung im 1. OG mit 2 Balkonen, die als Sozialräume oder Pächterwohnung geeignet ist, kann dazu gemietet werden.

Ausstattung

Im gesamten Haus wurden nur hochwertigste, zeitlose Materialien verarbeitet. Die Böden sind mit pflegeleichtem Granit ausgelegt. 2 getrennte WCs.

Einrichtung, Ladenausstattung, Theke und Eis-Labor werden vom derzeitigen Pächter zum Verkauf angeboten. Der Kaufpreis muss vereinbart werden. Es handelt sich um eine renditestarke Eisdiele/-Café, die einen neuen, patenten Pächter sucht.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Barrierefrei

Lage

Heroldsberg ist eine lebendige, florierende Gemeinde nördlich von Nürnberg. Über die Anbindung der B2, Bus, Bahn, U-Bahnen ist die Innenstadt von Nürnberg sowie der Nürnberger Flughafen gut zu erreichen. Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof ist in 7 Gehminuten vom Objekt erreichbar.

Stadtgrenze Nürnberg liegt 6 km und Erlangen ca. 18 km entfernt.

Heroldsberg verfügt über sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und beste Infrastruktur. Große Supermärkte wie kleine Handwerksbetriebe, Dienstleister sind ansässig. Ausführliche Informationen zu Ärzten, Schulen, Bildungsangeboten, Vereinsleben und dem geschichtsträchtigen Ortskern mit seinen 4 Schlössern finden Sie auf www.heroldsberg.de.

Heroldsberg liegt "als Tor zur Fränkischen Schweiz" im Grünen. Wälder, Rad- und Wanderwege, das Freibad, Fitness-Studios, eine Vielzahl fränkischer Gasthöfe und internationaler Restaurants sorgen für einen hohen Freizeitwert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	10,00 kWh/(m²a)
Heizenergieverbrauchskennwert	96,70 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Zum Bären 1-3, 1. OG Whg. 2

Grundriss Sozialräume/Wohnung

Exposé - Grundrisse



Zum Bären, EG, Laden 1 101,64 m²

Grundriss Laden

Exposé - Grundrisse



Zum Bären, EG, Laden 1 101,64 m²

Exposé - Anhänge

1. "Die 100 besten Lagen Dtschl."

Capital

05

MAI 2018
8,50 EURO

Österreich, Benelux: 9,90 Euro
Schweiz: 14,00 sFr.
Italien, Spanien: 11,00 Euro



WIRTSCHAFT IST GESELLSCHAFT

**UHREN-
SPEZIAL**

Die neuen Modelle,
die größten
Innovationen
Seite 136

FACEBOOK-SKANDAL

Das jähe Ende
der Tech-Euphorie

CONTAINER-PLEITE

Tausende Anleger
zittern – wer haftet?

DIE 100 BESTEN LAGEN DEUTSCHLANDS

Immobilienpreise, Wirtschaftskraft, Demografie –
welche Gemeinden die aussichtsreichste Zukunft haben
und wo sich ein Kauf lohnt



Die 100 besten Lagen

Diese Kommunen lieferten in der Capital-Analyse die überzeugendsten Werte (geordnet in alphabetischer Reihenfolge). Genaue Angaben zur Methodik finden Sie im Kasten auf Seite 95

DEMOGRAFIE			WIRTSCHAFT			ARBEIT UND SOZIALES			IMMOBILIEN					
Bevölkerungszuwachs 2011-2015 in % ¹	Bevölkerungsprognose 2012-2030 in % ¹	Zuzug in Personen je 1 000 Einwohner ¹	Quote der Minderjährigen in % ¹	Steuereinnahmen je Einwohner in € ²	Kaufkraft je Haushalt in € ³	Quote der SGB-II-Empfänger in % ¹	Hochqualifizierte am Arbeitsort in % ¹	Hochqualifizierte am Wohnort in % ¹	Hauspreisanstieg seit 2013 ⁴ in %	Wohnungspreisanstieg seit 2013 in % ⁴	Mietentwicklung für Wohnungen seit 2013 in % ⁴	Preisstabilität seit 2013 ⁵	Mietrendite in % ⁶	
BADEN-WÜRTTEMBERG														
Böblingen	7,8	4,3	17,1	17,2	2 080	54 810	5,1	29,0	19,6	33,2	61,2	17,9	3,4	4,5
Dettingen an der Erms	3,8	1,1	11,2	18,0	1 640	53 560	3,2	10,9	12,9	48,0	68,2	17,3	4,0	4,2
Ditzingen	2,5	2,5	4,8	17,9	1 920	56 960	3,7	26,6	20,6	46,2	45,4	26,6	1,7	4,8
Dornstadt	6,2	4,1	17,7	18,8	1 330	54 160	2,2	11,1	14,7	42,9	51,4	16,4	3,1	4,5
Eberdingen	2,8	2,9	6,8	17,5	1 050	58 520	2,7	7,9	14,1	41,3	97,6	23,0	4,2	4,6
Gärtringen	2,6	7,7	4,1	19,3	1 030	58 940	3,0	8,9	18,5	35,1	45,0	22,9	2,0	4,6
Gerlingen	3,7	4,4	9,8	16,9	2 160	68 830	3,0	34,5	29,3	37,6	51,2	22,2	2,3	3,9
Kornthal-Münchingen	5,0	1,5	12,0	18,1	1 520	61 380	4,1	15,5	23,8	59,6	41,1	19,7	2,1	4,3
Laupheim	7,4	9,7	15,2	18,9	1 650	54 540	2,7	13,6	13,4	22,0	26,3	9,1	2,9	4,5
Leinfelden-Echterdingen	7,0	4,8	15,6	16,7	1 800	60 360	3,9	24,6	24,8	36,3	47,8	21,4	2,2	4,2
Leonberg	5,5	1,1	14,2	16,6	1 420	54 710	4,8	18,9	22,5	31,3	49,9	23,3	2,1	4,5
Ludwigsburg	6,9	8,1	15,5	16,7	1 550	49 700	6,6	16,9	21,3	47,3	50,6	21,0	2,4	4,2
Markdorf	6,6	8,2	13,1	18,1	2 000	62 340	2,2	20,2	22,3	24,5	45,8	16,7	2,7	3,8
Ostfildern	6,7	9,1	13,5	18,6	1 320	59 680	3,8	18,6	22,8	46,6	48,5	13,4	3,6	3,8
Remseck am Neckar	10,1	15,9	20,4	19,2	1 000	62 780	3,0	9,9	16,7	52,3	45,5	17,5	2,6	3,9
Renningen	2,1	5,6	4,0	18,4	1 160	58 330	2,5	20,1	19,4	45,7	55,1	22,0	2,5	4,1
Rutesheim	8,2	9,2	16,5	19,2	1 100	56 910	2,4	10,9	17,5	43,4	45,4	19,3	2,3	3,9
Schwäbisch Hall	5,4	7,4	12,7	17,6	1 640	51 450	5,3	13,8	15,3	38,1	46,7	15,0	3,1	4,8
Sindelfingen	5,8	-0,8	13,6	17,7	2 270	51 300	5,3	17,1	15,9	36,8	53,3	23,0	2,3	4,7
St. Leon-Rot	7,3	8,3	16,4	18,2	4 950	59 550	3,5	42,7	14,9	35,4	47,1	17,1	2,8	4,2
Tamm	4,5	10,7	8,5	15,7	2 090	60 060	2,6	20,3	19,3	37,5	54,4	17,2	3,2	4,1
Tettleng	5,0	5,7	11,9	18,0	1 430	58 640	1,9	11,0	15,0	44,3	30,5	20,2	1,5	4,1

Untergruppenbach	5,1	5,8	11,3	16,5	950	65 870	2,4	28,9	18,6	34,6	55,1	22,7	2,4	4,2
Walldorf	8,0	7,7	19,2	18,5	14 050	58 560	5,0	56,0	25,5	43,0	44,2	11,2	4,0	4,0
BAYERN														
Ebersberg	7,7	12,8	18,3	17,8	1 530	62 720	2,8	15,0	19,8	43,7	48,9	18,7	2,6	3,2
Eching	6,8	14,4	12,4	16,5	1 780	61 890	0,9	15,5	20,5	45,1	93,1	15,8	5,9	3,1
Gitching	6,3	13,8	12,6	18,1	1 390	63 960	2,3	21,1	24,7	47,7	48,6	15,7	3,1	3,3
Grasbrunn	5,5	13,7	12,2	21,0	2 200	75 140	1,5	36,8	27,9	49,6	53,0	25,9	2,0	2,9
Grünwald	4,8	7,4	15,8	19,4	17 420	121 240	1,2	24,5	33,4	41,9	46,8	15,2	3,1	2,6
Heroldsberg	2,4	24,8	8,8	18,9	1 690	57 530	1,5	14,5	24,6	33,3	68,3	20,9	3,3	3,6
Holzkirchen	5,3	8,2	12,8	19,1	1 630	60 280	1,8	27,2	27,3	24,5	47,8	18,7	2,6	2,8
Ismaning	4,4	12,9	9,7	17,6	4 020	60 730	2,0	28,6	23,1	35,2	73,7	22,9	3,2	2,8
Markt Schwaben	9,1	23,0	20,1	18,4	1 180	58 990	2,3	8,7	19,2	62,5	60,8	15,0	4,1	3,5
Oberhaching	6,9	15,3	18,2	18,8	2 400	67 400	1,3	20,9	32,4	46,1	51,1	18,1	2,8	2,8
Ottobrunn	5,2	10,3	13,3	18,8	1 380	68 620	3,7	26,4	27,3	55,0	56,2	18,3	3,1	3,3
Poing	8,1	22,1	12,1	21,9	1 710	64 350	1,4	22,1	21,6	59,5	56,1	20,0	2,8	3,0
Pullach im Isartal	2,6	4,1	12,1	20,9	5 230	89 430	1,3	43,7	34,8	49,0	51,2	15,5	3,3	2,6
Putzbrunn	5,5	18,5	10,7	19,1	1 750	64 000	2,4	23,2	19,1	58,1	46,0	17,6	2,6	3,9
Sauertach	6,1	22,3	11,7	19,7	1 370	73 910	1,0	10,6	25,1	60,6	72,4	22,4	3,2	2,7
Vaterstetten	7,0	13,8	17,7	18,5	1 320	70 550	1,5	11,8	28,7	36,5	50,5	18,4	2,7	3,3
BRANDENBURG														
Gliencke/Nordbahn	9,7	14,2	21,9	19,4	690	63 250	2,0	8,9	19,9	53,7	22,8	14,2	1,6	5,1
Stahnsdorf	6,9	6,9	18,2	20,3	940	56 850	3,3	7,5	19,4	36,6	55,9	19,2	2,9	4,7
Teltow	12,2	26,6	30,5	18,7	870	49 260	5,7	16,8	17,9	38,5	47,0	30,5	1,5	4,6
HESSEN														
Bad Soden am Taunus	5,0	5,5	14,2	17,6	1 460	74 190	3,7	21,0	32,5	31,2	61,4	10,9	5,6	3,5
Bad Vilbel	4,3	5,7	10,1	18,4	1 250	59 050	4,0	19,4	25,0	41,6	33,3	12,7	2,6	3,8
Bickenbach	5,9	7,8	21,2	17,2	1 270	57 290	3,7	23,0	21,7	24,2	45,6	15,2	3,0	4,8
Egelsbach	4,0	22,8	11,0	18,6	1 200	59 150	4,0	14,5	17,4	10,4	13,7	14,7	0,9	5,1
Hanau	5,9	9,1	13,7	18,3	1 420	43 580	13,9	14,4	12,1	29,5	43,5	16,9	2,6	5,1
Hünstetten	3,8	6,0	10,9	18,4	800	61 210	1,8	13,0	17,3	12,5	57,0	13,9	4,1	4,4

1) Stand 2015 2) Stand 2015; durchschnittliche Steuereinnahmen je Einwohner in Deutschland im Jahr 2015; 1.105 € 3) Stand 2015; durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt in Deutschland im Jahr 2015; rund 40 000 € 4) Stand Ende März 2018 5) Verhältnis von Kaufpreisanstieg zu Mietpreisanstieg (je niedriger der Wert, desto stabiler); Stand Ende März 2018; Richtwert für akzeptable Mietrendite 3,5 Prozent

Quellen: Bertelsmann Stiftung,
iib Dr. Hettenbach Institut