Gut eingeführtes Restaurant mit Personalwohnung und Parkmöglichkeiten im Herzen von Hambach

67434 Neustadt an der Weinstraße

Details

ImmoNr	G492	Nutzfläche	ca. 247 m²
Objektart	Gastgewerbe	Gesamtfläche	ca. 247 m²
Objekttyp	Restaurant	Anzahl Zimmer	2
Nutzungsart	Gewerbe	Anzahl Küchen	1
Vermarktungsart	Kauf	Nebenfläche	ca. 49 m²
Kaufpreis	489.000,00 €	Gastrofläche	ca. 198 m²
Außen-Provision	3,57% inkl. MWSt.	Gewerbefläche	ca. 247 m²

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Amendt
Raisch Immobilien eK
Wittelsbacherstr. 8 B
67434 Neustadt

Tel./Mobil: 06321 38 68 38 / 0163 156 9199

E-Mail: sabine.amendt@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Baujahr	1929	Baujahr Wärmeerzeuger	2011
Zustand	Gepflegt	Endenergiebedarf (Wärme)	103,2 kWh/(m²a)
Energieausweis	Bedarfsausweis Gewerbe	Endenergiebedarf (Strom)	194,4 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf	103,2 kWh/(m²a)	Warmwasser enthalten	Ja
Energieausweis gültig bis	23.09.2036	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Energieeffizienzklasse	D	Vermietet	Ja
wesentlicher Energieträger	Gas	Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

Zum Verkauf steht die in Neustadt-Hambach seit vielen Jahren bekannte und etablierte Gaststätte „Delphi“. Die Immobilie bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, eine langfristig verpachtete Gewerbeeinheit mit gewachsener gastronomischer Nutzung und einem am Standort fest etablierten Restaurantbetrieb zu erwerben.

Die gastronomische Tradition reicht bis in das Jahr 1929 zurück: Bereits seit Errichtung des Gebäudes werden die Räumlichkeiten als Restaurant genutzt. Auch der heutige Eigentümer führte das Lokal über viele Jahre erfolgreich. Der Vorgänger des aktuellen Pächters betrieb die Gaststätte rund 15 Jahre. Der bestehende Pachtvertrag läuft bis zum 31.12.2030 und schafft damit für den Erwerber eine langfristig planbare Grundlage.

Die Gewerbeeinheit verfügt über ca. 198 m² Fläche und bietet im Innenbereich Platz für rund 140 Gäste. Neben dem großzügigen Gastraum stehen eine Küche, Kühlräume sowie der 2025 modernisierte Sanitärbereich zur Verfügung. Ergänzt wird die Gastronomiefläche durch einen weitläufigen Außenbereich, in dem zusätzlich ca. 50 bis 60 Gäste bewirtet werden können.

Zum Angebot gehört außerdem ein im Jahr 1983 errichteter Anbau mit ca. 49 m² Fläche. Dieser umfasst einen Lagerraum, zwei Zimmer, davon eines mit Anschlüssen für eine Küche und ein Duschbad. sowie ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Personal- oder Aufenthaltsraum nutzen lässt. Die zusätzlichen Flächen ergänzen den gastronomischen Betrieb funktional und bieten wertvolle Neben- und Lagermöglichkeiten.

Anfang der 1990er Jahre wurden nach einem Wasserschaden unter anderem der Boden, die Fenster sowie Teile der Elektrik erneuert. Die Sanitäranlagen wurden im Jahr 2025 vollständig saniert.

Die Terrassen- und Innenbestuhlung, die Theke sowie die neue Markise befinden sich im Eigentum des derzeitigen Pächters und sind nicht Bestandteil des Verkaufs.

Dem Restaurant sind gemäß Teilungserklärung fünf Außenstellplätze sowie zwei Garagen zugeordnet – ein insbesondere für einen gastronomischen Betrieb wertvoller Bestandteil des Angebots. Die Gewerbeeinheit

ist Teil einer Eigentümergemeinschaft mit sechs weiteren Wohneinheiten. Von diesen sechs Wohneinheiten befinden sich drei in der Hand eines Eigentümers, so dass es insgesamt fünf Eigentümer gibt. Die Verwaltung der Liegenschaft erfolgt durch eine professionelle Hausverwaltung.

Die Kombination aus langjährig etablierter gastronomischer Nutzung, großzügigen Innen- und Außenflächen, zusätzlichen Nebenflächen sowie dem bestehenden Pachtverhältnis macht die Immobilie insbesondere für Anleger interessant, die eine vermietete Gewerbeimmobilie mit langfristiger Perspektive suchen.

Ausstattung

Dach: Ca. 1984
Elektrik: Ca. 1992
Heizung: Gastherme für die Gastronomie: Baujahr 2011
Gastherme für den Anbau (Lager und Personalräume): 2017
Sanitäranlagen: 2025 komplett erneuert
Fenster: 2fach verglaste Kunststofffenster 1992

Lage

Die Immobilie befindet sich in Neustadt-Hambach, einem der bekanntesten und touristisch attraktivsten Weindörfer an der Deutschen Weinstraße. Hambach liegt unmittelbar am Haardtrand und verbindet die gewachsene Struktur eines traditionsreichen Weinortes mit der Nähe zur Neustadter Innenstadt und zum Pfälzerwald.

Die Immobilie liegt direkt an der durch den Ort führenden Deutschen Weinstraße und bietet damit eine gut wahrnehmbare Lage – ein wesentlicher Vorteil insbesondere für die gastronomische Nutzung. Die Umgebung ist geprägt von Weinbau, historischen Winzerhäusern, Gastronomie und touristischen Angeboten. Über 20 Weingüter, zahlreiche Veranstaltungen sowie Rad- und Wanderwege sorgen über weite Teile des Jahres für zusätzliche Besucherfrequenz.

Ein besonderer Anziehungspunkt ist das oberhalb von Hambach gelegene Hambacher Schloss, das als „Wiege der deutschen Demokratie“ weit über die Region hinaus bekannt ist und zahlreiche Besucher anzieht. Für einen Gastronomiebetrieb ergibt sich dadurch ein interessantes Umfeld aus einheimischer Stammkundschaft, Ausflüglern, Wanderern und Weintouristen.

Auch die Verkehrsanbindung ist günstig: Die Neustadter Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die B 39 besteht eine schnelle Verbindung zur A 65 in Richtung Ludwigshafen/Mannheim und Karlsruhe.

Gleichzeitig bietet Hambach mit Weinbergen, Pfälzerwald und einem hohen Freizeitwert ein attraktives Wohnumfeld. Die Verbindung aus gut sichtbarer Geschäftslage, touristischem Potenzial sowie hoher Wohn- und Lebensqualität macht diesen Standort sowohl für eine gastronomische Nutzung als auch für die zugehörige Wohneinheit besonders interessant.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Amendt
Raisch Immobilien eK
Wittelsbacherstr. 8 B
67434 Neustadt

Tel./Mobil: 06321 38 68 38 / 0163 156 9199

E-Mail: sabine.amendt@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Sonstige Angaben

Käuferprovision:
3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Raisch Immobilien e. K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt
Tel. 06321 - 386838, Fax: 06321 - 489524
E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Website: www.immobilien-raisch.de

wichtige Hinweise:
Für die Vermittlung des Objekts fällt eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %), auf den beurkundeten Kaufpreis an. Sie wird (ausschließlich) bei Abschluss des notariellen Vertrags verdient und ist an Fa. Raisch Immobilien e.K. zu zahlen.

Der (neue) § 656 c BGB: ”Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien: Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten.”

Deshalb muss die Maklerprovision (für Maklerverträge die ab dem 23.12.2020 geschlossen werden) zwingend geteilt werden und zwar hier wie folgt: Verkäufer: Maklercourtage 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 %. Käufer: 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 % berechnet vom beurkundeten Kaufpreis der Immobilie.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, 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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.