

# Exposé

## Bürofläche in Haßfurt

### Denkmalgeschütztes und voll saniertes Gewerbe in zentraler Lage



Objekt-Nr. **OM-304314**

#### Bürofläche

Vermietung: **3.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Hümmer  
Telefon: 0170 9250577  
Mobil: 0170 9250577

Bahnhofsstraße 10  
97437 Haßfurt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1850	Zustand	saniert
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Büro-/Praxisfläche	381,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	300 €	Gesamtfläche	600,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	400 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	700 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese beeindruckende, denkmalgeschützte Immobilie, die derzeit als Club/Bar genutzt wird, befindet sich in zentraler Lage mitten in Haßfurt und bietet eine einzigartige Gelegenheit für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude wurde umfassend saniert (2016/2027) und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand ohne Instandhaltungsrückstau.

Ausstattung und Zustand:

- **Komplett sanierte Immobilie:** Die Sanierungen wurden aufwendig und mit viel Liebe zum Detail durchgeführt.
- **Erbpacht:** Das Grundstück und das Gebäude können in Erbpacht erworben werden, mit einer maximalen Nutzungsdauer von 82 Jahren.
- **Vorbereitung für Gastronomie:** Das Gebäude ist so vorgerüstet, dass ohne großen Aufwand eine Küche eingebaut werden kann, was die Nutzung als Restaurant oder Eventlocation für Hochzeiten erleichtert.
- **Großzügige Außenflächen:** Zwei große, eingezäunte Terrassenflächen bieten zusätzlichen Raum für Gäste oder andere Nutzungsmöglichkeiten.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten:

Dank der zentralen Lage und der großzügigen Fläche sind die Nutzungsmöglichkeiten dieser Gewerbeimmobilie vielfältig:

- **Club-/Barbetrieb:** Ideal für den Fortbetrieb als Club oder Bar.
- **Restaurant/Eventlocation:** Perfekt geeignet für ein Restaurant oder als Veranstaltungsort für Hochzeiten und andere Events.
- **Praxis/Büro:** Auch eine Nutzung als Praxis oder Büro ist denkbar.

Einzelhandelsfläche: D

-die zentrale Lage macht das Objekt auch für den Einzelhandel attraktiv.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Diese vielseitige, voll sanierte denkmalgeschützte Immobilie im Herzen von Haßfurt ist eine einmalige Gelegenheit für Investoren oder Geschäftsinhaber, die nach einer besonderen und flexibel nutzbaren Gewerbefläche suchen. Nutzen Sie die Chance und machen Sie diese exklusive Immobilie zu Ihrem neuen Geschäftssitz!

## Lage

Haßfurt, eine charmante Stadt mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität, bietet mit seiner zentralen Lage viele Vorteile. Die Immobilie liegt mitten im Herzen der Stadt, was eine hohe Frequenz und Sichtbarkeit garantiert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Treppe



Gebäude mit Nebengebäude



# Exposé - Galerie



Zugang zur Terrasse Parkplatz



# Exposé - Galerie



Terrasse Parkplatzseite



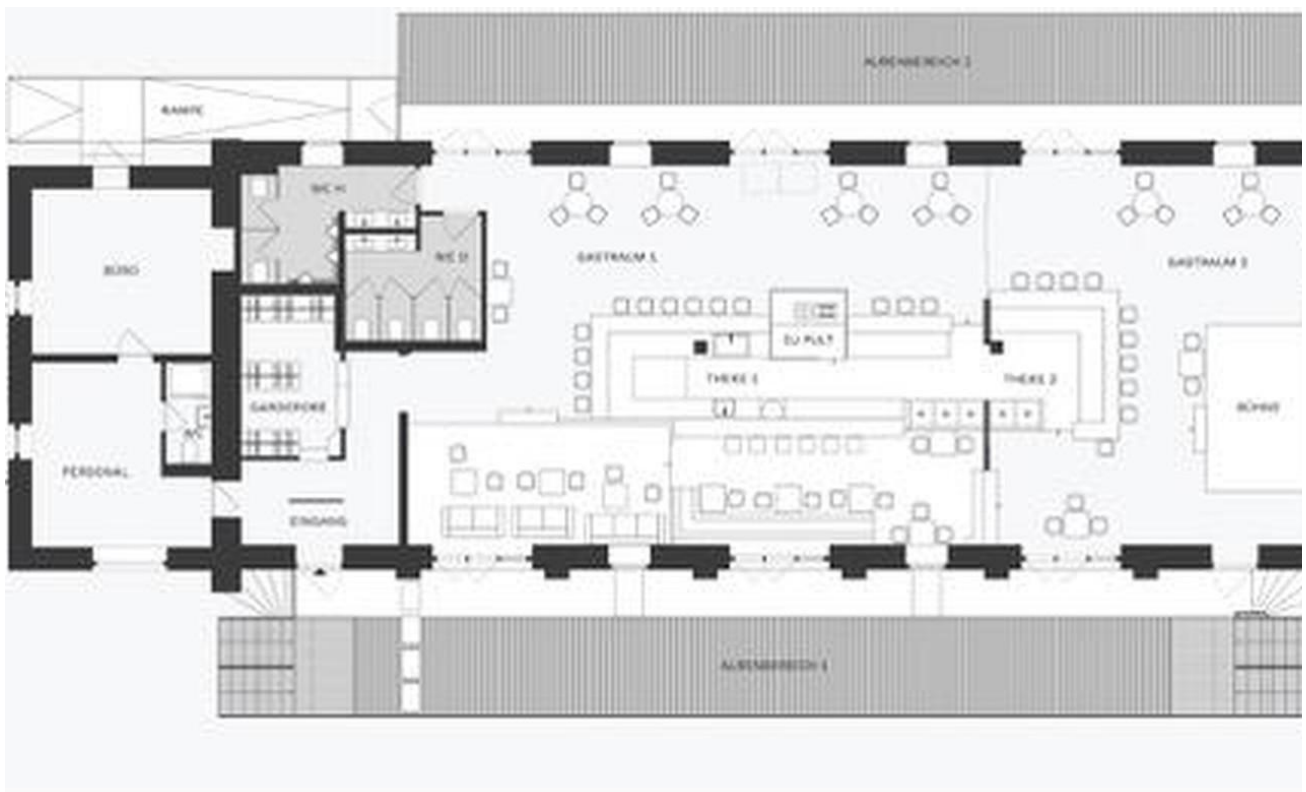
Terrasse Bahnseite

# Exposé - Galerie



Terrasse Bahnseite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



# **BAHNHOFSTRASSE**

EVENTHALLE / GÜTERHALLE





**06**

LAGE

**08**

KARTEN

**11**

OBJEKT

**19**

FAKTEN

**22**

PLÄNE

**26**

KONTAKT





LOK WERK

LOK WERK

LOK WERK  
ÖFFNUNGSZEITEN  
FREITAG  
SAMSTAG &  
SONNTAG  
KONTAKT  
www.lok-werk.at

LOK WERK  
ICH BIN FÜR  
SCHNITZSESSEL  
ZU HABEN.

Handgezeichnete  
Werkzeuge  
Handgezeichnete  
Werkzeuge

TRB



## LAGE

ZENTRAL & DIREKT HASSFURT

Die Stadt Haßfurt beeindruckt mit einer faszinierenden Mischung aus Mittelalter und Moderne - besonders die historische Innenstadt ist geprägt von beeindruckenden Bauwerken. Die Kleinstadt mit ca. 15.000 Einwohnern ist eingebettet im Landkreis Haßberge mit etwa 86.000 Einwohnern und umgeben von zahlreichen Großgemeinden. Es ist eine Stadt, die ihre Besucher mit ihrem reichen kulturellen Erbe begeistert. Der Mix aus mittelalterlichen Bauwerken und modernem Flair macht sie zu einem einzigartigen Reiseziel für Geschichtsinteressierte und Genießer gleichermaßen. Die Güterhalle befindet sich in zentraler Lage direkt am Bahnhof und unmittelbar in der Nähe der Innenstadt.











# OBJEKT

## GÜTER- & EVENTHALLE

Zur Vermietung oder zum Verkauf steht eine vollständig sanierte denkmalgeschützte Güterhalle am Bahnhof im fränkischen Haßfurt, welche derzeit als Bar/Club genutzt wird. Der Erbpachtvertrag mit der Stadt Haßfurt kann bis zum Jahr 2113 verlängert werden. Die Halle wurde im Jahr 2017 umfassend renoviert, einschließlich einer neuen Lüftungsanlage mit einer Maximalleistung von 4.000m<sup>3</sup>/h und Wärmerückgewinnung. Die Beheizung und Kühlung erfolgen durch eine moderne Klimaanlage, wobei die Zuluft ebenfalls klimatisiert ist. Die Stromversorgung ist für bis zu 400A ausgelegt, derzeit jedoch mit einem 100A Hausanschluss ausgestattet. Ein großzügiger Parkplatz vor der Halle bietet eine Vielzahl an Stellplätzen für Besucher.















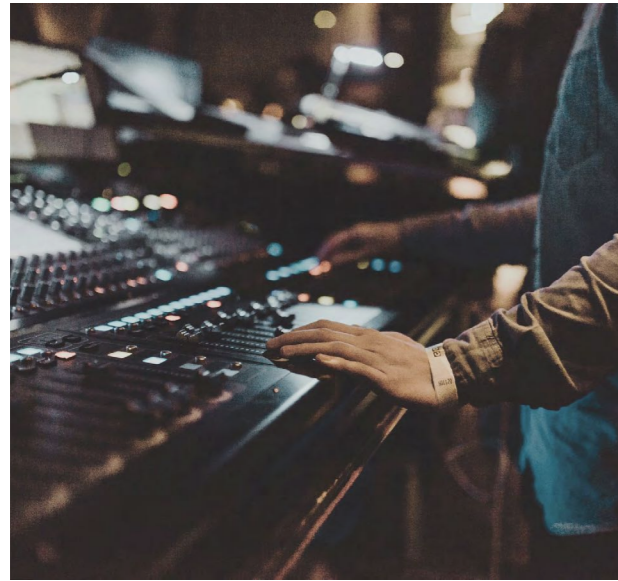


## FAKTEN

### KAPAZITÄT & EINRICHTUNG

Die Halle ist für 200 Besucher konzipiert und verfügt über die entsprechende Anzahl von Damen- und Herrentoiletten sowie eine behindertengerechte Toilette. Hochwertige schallgeschützte Fenster und Türen sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Mit einer Gesamtfläche von ca. 600 qm bietet die Halle zwei Büroräume, einen großzügigen Gastraum mit zwei angrenzenden Terrassen sowie einen weiteren Raum mit zwei Kühllagern und vorgerüsteten Anschlüssen, ideal für eine Küchenerweiterung. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Das zentral gelegene, repräsentative Gebäude eignet sich nicht nur optimal für Gastronomiebetriebe, sondern auch für eine Vielzahl anderer Gewerbe wie Büros und mehr.





**EVENTS ALLER ART**

Die Halle kann für die Vermietung als Räumlichkeit für Events aller Art dienen.



**HOCHZEIT & GEBURTSTAGE**

Besonders geeignet für Großveranstaltungen mit Catering wie Geburtstags-, Hochzeits- und Silvesterfeiern.



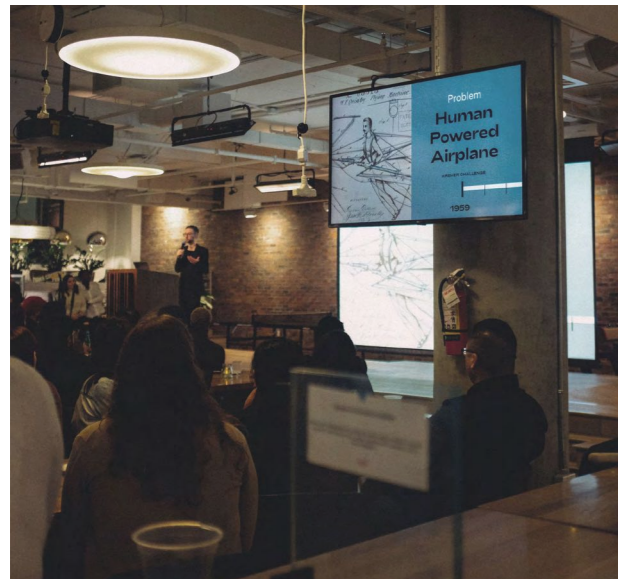
**BAND EVENT**

Die Halle ist ideal ausgelegt für kleine Konzerte sowie Band-Meet&Greets, Stand-Up und andere Shows.



**FILMKULISSE**

Ob für einen Werbedreh, ein Musikvideo oder sonstige Dreharbeiten, dieser Ort bildet die ideale Kulisse.



**BUSINESS VERANSTALTUNG**

Dank der Raumaufteilung sind Business-, Messeveranstaltungen sowie Ausstellungen gut umsetzbar.



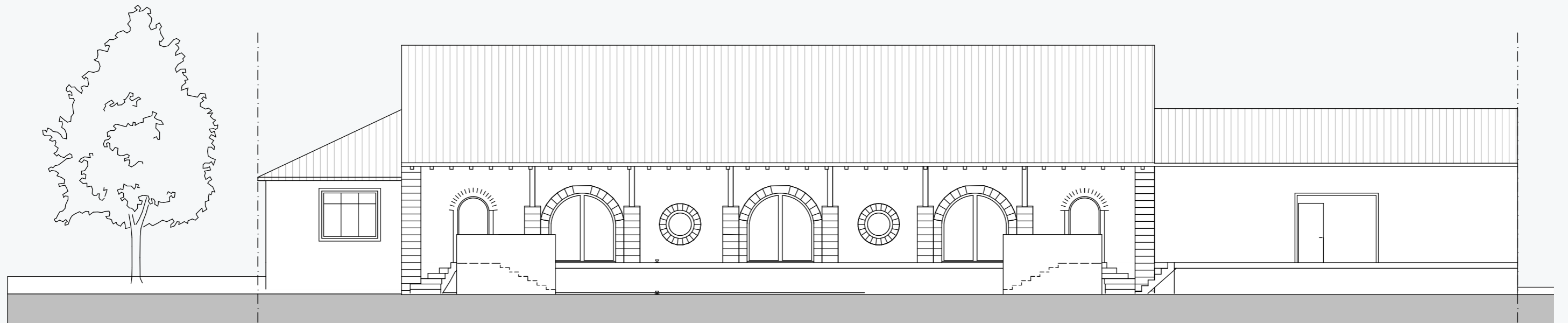
**BÜRORÄUMLICHKEITEN**

Die Umgestaltung in Büroräumlichkeiten sowie Co-Working-Spaces ist aufgrund der zentralen Lage ideal.

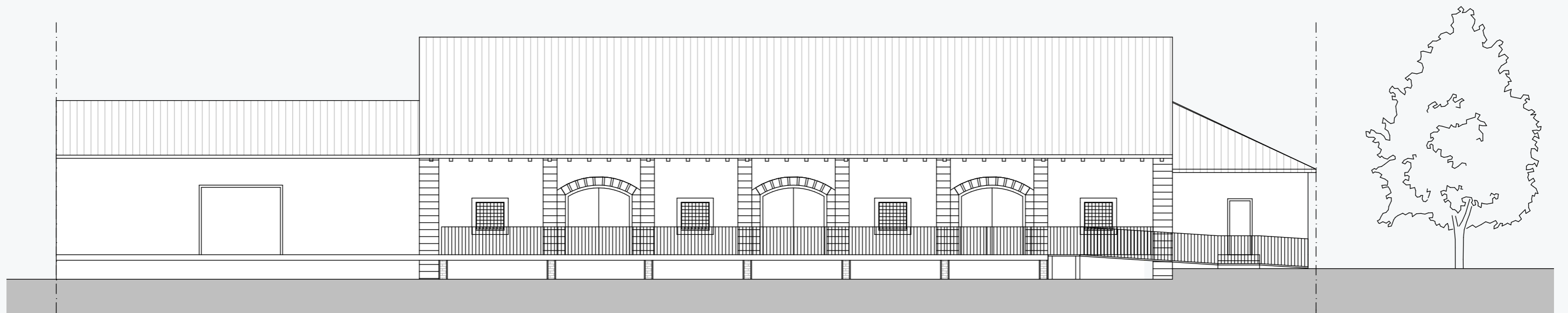


**CLUB- & PARTYLOCATION**

Dank des aktuellen Ausbaus und der großzügigen Räumlichkeiten, der Außenbereiche sowie der generellen Aufteilung ist es die ideale Partylocation. Ob geschlossene Gesellschaft oder Clubszene, hier findet man Platz für jede Veranstaltung.

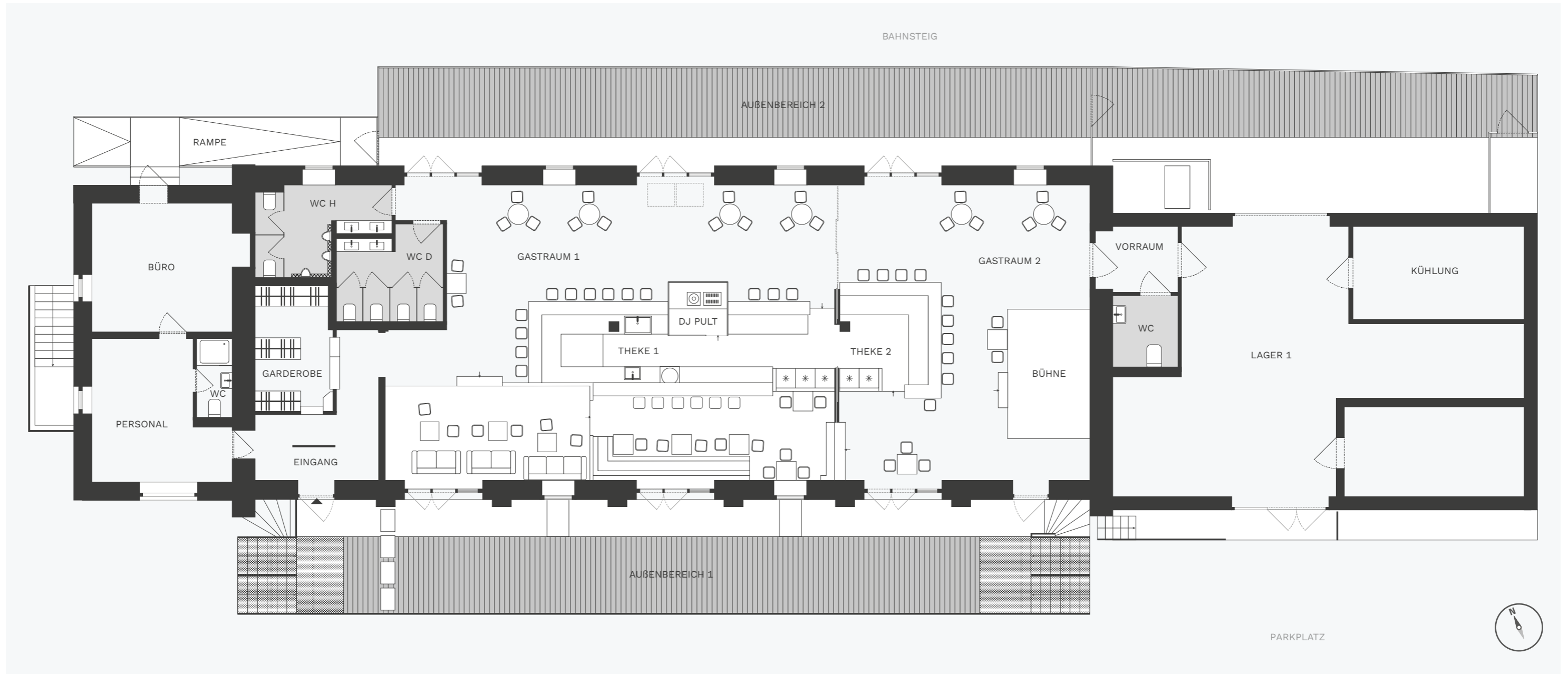


ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD





## GRUNDRISS

ANZAHL DER GASTRÄUME . . . . .	<b>2</b>
NUTZFLÄCHE . . . . .	<b>491,00 m<sup>2</sup></b>

Die in den Grundrissen eingezeichneten Einbauten sowie Ausstattungselemente – u. a. Möblierung – gehören nicht zum Ausstattungsumfang.

EINGANG . . . . .	<b>11,13 m<sup>2</sup></b>	THEKE 1 + DJ PULT . . . . .	<b>24,54 m<sup>2</sup></b>
GARDEROBE . . . . .	<b>9,07 m<sup>2</sup></b>	THEKE 2 . . . . .	<b>9,48 m<sup>2</sup></b>
WC-DAMEN . . . . .	<b>9,04 m<sup>2</sup></b>	VORRAUM . . . . .	<b>4,10 m<sup>2</sup></b>
WC-HERREN . . . . .	<b>9,24 m<sup>2</sup></b>	WC BARRIEREFREI . . . . .	<b>4,42 m<sup>2</sup></b>
PERSONAL . . . . .	<b>15,86 m<sup>2</sup></b>	LAGER 1 . . . . .	<b>61,92 m<sup>2</sup></b>
PERSONAL-WC . . . . .	<b>2,67 m<sup>2</sup></b>	LAGER 2 . . . . .	<b>15,32 m<sup>2</sup></b>
BÜRO . . . . .	<b>17,14 m<sup>2</sup></b>	KÜHLUNG . . . . .	<b>15,17 m<sup>2</sup></b>
GASTRAUM 1 . . . . .	<b>92,76 m<sup>2</sup></b>	AUßENBEREICH 1 . . . . .	<b>62,94 m<sup>2</sup></b>
GASTRAUM 2 . . . . .	<b>60,72 m<sup>2</sup></b>	AUßENBEREICH 2 . . . . .	<b>65,48 m<sup>2</sup></b>



## IMPRESSUM

### KONTAKT

Für weitere Rückfragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns:

info@cafe-koelsch.de  
0170/9250577 (Herr Hümmer)

### PROVISIONSFREIES ANGEBOT

Die Immobilie wird direkt vom Erbpachtberechtigten angeboten und ist daher provisionsfrei.

### FOTOS

Die hier abgebildeten Fotos bilden den aktuellen Stand vom 08.12.2023 ab und können Änderungen unterliegen.

### ABBILDUNGEN

Unsplash.com  
© yura-pavlov S.02  
© christian-wiediger S.07  
© natalie-parham S.20 l.  
© al-elmes S.20 r.  
© charlesdeluvio S.20 u.l.  
© jose-losada S.20 u.r.  
© sam-moghadam-khamseh S.21 l.  
© timek-life S.21 r.  
© aleksandr-popov S.21 u.

Google.com/maps S.08

Openstreetmap.de/karte S.09

### LAYOUT, TEXT & DESIGN

COCOZI by Chantal Hartmann  
chantalhartmann@hotmail.de

## INFORMATIONEN

### ANGABENVORBEHALT

Alle Informationen in diesem Exposé dienen lediglich als Vorabinformationen und spiegeln den Planungsstand oder den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der digitalen Veröffentlichung wider. Änderungen, insbesondere in Bezug auf die Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- und Preisangaben sowie alle anderen Angaben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die in den Grundrissen dargestellten Einbauten und Ausstattungselemente, einschließlich Möblierung, sind nicht im Lieferumfang enthalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Vertragsangebot dar. Alle Angaben basieren auf Informationen Dritter, wie z.B. Bauträgern, Verkäufern, Behörden usw. Obwohl wir alle Informationen mit größter Sorgfalt zusammengestellt haben, können wir nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben garantieren. Das Exposé ist ein provisionsfreies Angebot.

### VETRAULICHKEITSKLAUSEL

Dieses Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind ausschließlich für den vorgesehenen Empfänger bestimmt. Die Vertraulichkeit des Exposés und der darin enthaltenen Informationen ist zu wahren, und sie dürfen Dritten nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zugänglich gemacht werden. Im Falle einer Verletzung der Vertraulichkeit behalten wir uns das Recht vor, Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

### COPYRIGHT

Die vorliegenden Texte, Fotos und Abbildungen unterliegen dem Urheberrechtsschutz. Eine Verwendung, auch in Teilen, ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht gestattet.





