

Dettelbach

# Charmantes Gasthaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in der malerischen Altstadt von Dettelbach

Objektnummer: 24432012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 769.000 EUR • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 440 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24432012
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	17
Baujahr	1750
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	769.000 EUR
Gastgewerbe	Gastronomie und Wohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 666 m <sup>2</sup>
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	13.10.2030	Endenergie- verbrauch	279.00 kWh/m <sup>2</sup> a

Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Die Immobilie

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE  
SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich, Ihnen ein einzigartiges Objekt in der idyllischen Altstadt von Dettelbach zum Kauf anzubieten. Diese charmante Immobilie bietet nicht nur eine beeindruckende Gastronomiefläche, sondern auch 17 komfortabel eingerichtete Gästezimmer. Die flexible Nutzungsmöglichkeit erlaubt es Ihnen, das Objekt ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten, sei es als weiterhin geführtes Gasthaus, als Seminarhotel oder als exklusive Wohnanlage. Grundstück und Räumlichkeiten: Das Grundstück umfasst insgesamt 440 m<sup>2</sup>, wobei die Gastronomiefläche großzügige 288 m<sup>2</sup> beträgt. Die Gästezimmer sind auf verschiedene Zimmertypen verteilt und bieten insgesamt zwei Familienzimmer, acht Doppelzimmer, zwei Komferteinzelzimmer und fünf Einzelzimmer. Jedes Zimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer, wobei einige mit Badewanne und Dusche ausgestattet sind, um den Komfort Ihrer Gäste zu maximieren. Für Tagungen und Veranstaltungen steht ein Seminarraum zur Verfügung. Das Restaurant und der Frühstücksraum bieten Platz für insgesamt etwa 85 Personen und laden zu gemütlichen Mahlzeiten in stilvoller Atmosphäre ein. Eine besondere Attraktion ist die Kellerbar, die Platz für bis zu 30 Gäste bietet und sich perfekt für gesellige Abende und private Feierlichkeiten eignet. An warmen Tagen können Ihre Gäste die großzügige Dachterrasse genießen, die mit etwa 40 Sitzplätzen ausgestattet ist und einen herrlichen Blick über die Altstadt bietet. Diese Oase im Freien ist der ideale Ort für entspannte Stunden und gemütliche Zusammenkünfte. Das Gebäude ist mit einer modernen Gasheizung aus dem Jahr 2018 ausgestattet, die für wohlige Wärme und Energieeffizienz sorgt. Ein Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang zu den Gästezimmern, was besonders für ältere oder eingeschränkt mobile Gäste von Vorteil ist. Das gesamte Objekt wird vollmöbliert und komplett ausgestattet angeboten, sodass Sie sofort mit Ihrem neuen Projekt starten können. Dieses einmalige Objekt in der Altstadt von Dettelbach bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist die ideale Investition für Unternehmer, die einen gut etablierten Gastronomiebetrieb übernehmen oder eine neue Vision verwirklichen möchten. Mit seiner hervorragenden Ausstattung, der modernen Infrastruktur und der attraktiven Lage ist dieses Gasthaus ein wahrer Schatz für jeden Investor. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich von diesem charmanten Objekt begeistern. Ein Energieausweis ist auf Grund den geltenden Vorschriften, § 16 (5) EnEV, nicht erforderlich. (Baudenkmal)



Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Ausstattung und Details

Dieses charmante Gasthaus in der malerischen Altstadt von Dettelbach besticht durch eine umfassende und hochwertige Ausstattung, die sowohl den Betrieb als auch den Komfort für Gäste optimiert.

Gästezimmer:

- \* Insgesamt 17 Gästezimmer, aufgeteilt in 2 Familienzimmer, 8 Doppelzimmer, 2 Komforteinzelzimmer und 5 Einzelzimmer.
- \* Jedes Zimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer, teilweise mit Badewanne und Dusche, um höchsten Komfort zu gewährleisten.
- \* Alle Zimmer sind stilvoll und funktional möbliert, bereit, Ihre Gäste in behaglichem Ambiente zu empfangen.

Gastronomie:

- \* Großzügige Gastronomiefläche von 288 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.
- \* Restaurant und Frühstücksraum mit Platz für ca. 85 Personen, ausgestattet mit geschmackvollen Möbeln und modernem Inventar.
- \* Eine einladende Kellerbar, die bis zu 30 Gästen einen gemütlichen Platz bietet.
- \* Dachterrasse mit ca. 40 Sitzplätzen, die besonders an warmen Tagen einen herrlichen Ausblick und eine angenehme Atmosphäre bietet.

Seminarraum:

- \* Ein Seminarraum, ideal für Tagungen, Workshops oder private Feiern, komplett ausgestattet mit moderner Präsentationstechnik.

Technische Ausstattung und Infrastruktur:

- \* Moderne Gasheizung aus dem Jahr 2018, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.
- \* Ein Aufzug, der den bequemen Zugang zu allen Gästezimmern ermöglicht.
- \* Vollmöblierte und komplett ausgestattete Räumlichkeiten, die sofort betriebsbereit sind, sodass Sie nach dem Kauf sofort starten können.

Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Alles zum Standort

Dettelbach ist einer jener romantischen Orte, die Mainfranken so reizvoll machen. Das spätgotische Rathaus aus der Zeit um 1500, eine rundum erhaltene Stadtmauer, zwei altersgebeugte Stadttore, verwinkeltes Fachwerk und barocke Bauformen, nicht zu vergessen der Pranger an der Kirchentreppe sind markante Kennzeichen einer langen und bewegten Geschichte. Die Gemeinde Dettelbach liegt im Nordwesten des Landkreises Kitzingen im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken. Begrenzt wird das Gebiet im Osten und Süden durch den Main (nur unterbrochen von einem Abschnitt im Südosten), die westlichen Gemeindeteile grenzen an das Gebiet des Landkreises Würzburg. Mit einer Fläche von 6094 Hektar bildet Dettelbach die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis und mit etwa 7200 Einwohner steht Dettelbach dagegen auf der dritten Stelle innerhalb der Gemeinden im Landkreis nach den beiden Mittelzentren Volkach und Kitzingen. Die Bevölkerungsdichte von 120 Einwohnern je km<sup>2</sup> macht aber die ländliche Struktur der Gemeinde deutlich. Das Zentrum, der Hauptort Dettelbach, ganz im Südosten weist eine wesentlich höhere Bevölkerungsdichte auf. Dettelbach liegt in der Maingauklimazone, die zu den trockensten und wärmsten Zonen Deutschlands zählt. Dies ist auch ein Grund für den Weinanbau in der Region. Freizeitaktivitäten gibt es viele in und um Dettelbach. Neben kulturellen, historischen und kulinarischen Schätzen bietet Dettelbach dem Gast ein vielfältiges sportliches Angebot. Ob Radeln auf dem MainRadweg oder Wandern durch die Weinberge mit herrlichen Ausblicken auf die Landschaft um den Main bis hin zum Steigerwald, für jedermann ist etwas dabei. Dettelbach wird von der Staatsstraße 2450 durchquert. An der Gemarkungsgrenze verlaufen die Autobahnen A3 (Ausfahrten Dettelbach Ost und West) und A7. Diese treffen sich am Biebelrieder Kreuz. Ebenfalls in der Nähe verlaufen die Bundesstraße 8 und die Bundesstraße 22. Über die Mainfähre Mainsondheim ist Dettelbach mit dem Ortsteil Mainsondheim verbunden.

Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2030. Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 279.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 66.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24432012 - 97337 Dettelbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)