



Mainpromenade

Top-Restaurant mit zwei Premium-Wohnungen, direkt am Main

Kaufpreis (Verhandlungsbasis)

1.700.000 €

Eckdaten

Nutzfläche gesamt	ca. 356 m ²
Restaurant (EG)	ca. 145 m ²
Wohnung 1.OG	ca. 113 m ²
Wohnung DG	ca. 98 m ²
Grundstück	491 m ²
Garagen	2 + Stellplätze
Baujahr / Umbau	2005
Energie	Erdgas · Bedarf 127,5 kWh/(m ² ·a) · Klasse E
Lage	1. Reihe Mainpromenade
Käuferprovision	5,95 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung

Eine der schönsten Adressen in Offenbach-Bürgel: in erster Reihe direkt am Main, mit eigenem Zugang zur Promenade, zum Fuß- und Radweg und parkartigem Altbaumbestand.

Im Erdgeschoss ein schlüsselfertiges, etabliertes Restaurant: Gastraum mit Charakter, Bar, voll ausgestattete Gewerbeküche, Glas-Wintergarten und Terrasse mit Mainblick, Wein-/Genusskeller, Gäste-WCs — Betrieb ab Tag 1.

Darüber zwei hochwertige Wohnungen (ca. 113 + 98 m²): offene Wohnbereiche mit Galerietreppe, Designerküchen, großzügiges Wannenbad, Kamin, Balkone mit Mainblick. Dazu zwei Garagen.

491 m² Grundstück (GB Bürgel, Flst. 232/9), Bestand 2005 kernsaniert. Bodenrichtwert Bürgel ~900–950 €/m², Wohnungspreise ~4.100 €/m². Startpreis als Verhandlungsbasis; Restaurant-Betrieb separat verhandelbar.

Nutzungsvarianten & Argumente

Für Gastronomen — Live & Work

Restaurant schlüsselfertig übernehmen, oben wohnen, zweite Wohnung vermieten.

Für Kapitalanleger

Restaurant verpachten + beide Wohnungen vermieten — Mietpotenzial ~54.000 €/Jahr.

Für Eigennutzer & Mehrgenerationen

Zwei vollwertige Wohnungen plus Zusatzeinkommen aus dem Restaurant.

Für Entwickler

Umbau EG zu Wohnungen (MFH bis 4 Einheiten) + Ausbau Spitzboden (57 m²).

Erste Reihe am Main

Direkter Zugang zur Promenade, Altbaumbestand — seltene, wertstabile Lage.

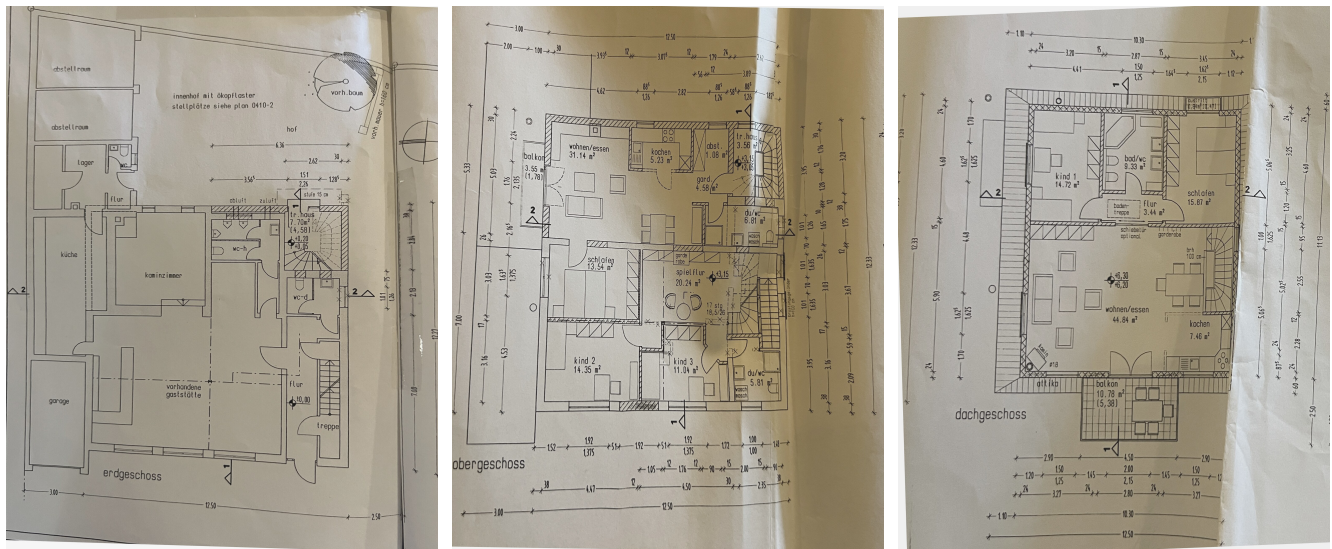
Solide Fundamentaldaten

491 m² Grundstück, junge Substanz 2005, Rhein-Main-Kaufkraft.

Impressionen



Grundrisse



Kontakt

Immo A+++ Delt GmbH · Ignas Ambrazevicius · Industriestraße 46, 63150 Heusenstamm · Tel. +49 6104 7751 720 · mail@immo-a.de · immo-a.ai/mainpromenade

Angaben ohne Gewähr. Flächen aus Architektenplänen geschätzt, vor Beurkundung durch Aufmaß zu verifizieren. Kein Wertgutachten nach ImmoWertV. Provision: 3,57 % inkl. USt je Partei (§ 656c BGB).