Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Gastronomie mit Biergarten, Saalbetrieb und großer Wohnfläche in idyllischer Lage

Objektnummer: 26248054



KAUFPREIS: 549.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 3107 m²

Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

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

Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26248054
Baujahr	1972
Stellplatz	10 x Freiplatz

Kaufpreis	549.000 EUR
Gastgewerbe	Gastronomie und Wohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 2498 m²
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 182 m²
Gewerbefläche	ca. 1316.02 m²
Vermietbare Fläche	ca. 2498 m²
Bürofläche	ca. 180 m²

Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	01.06.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

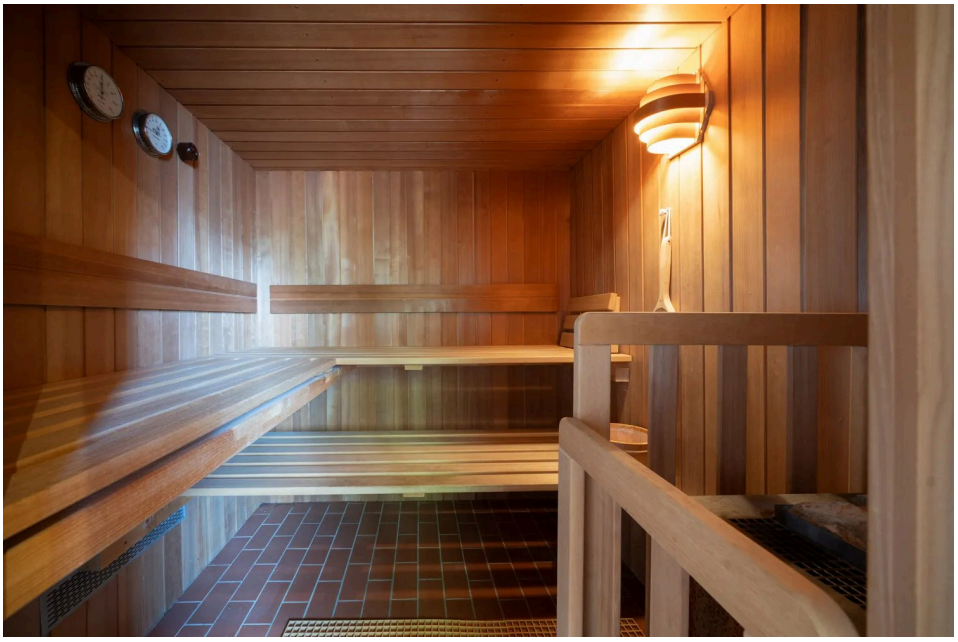
Die Immobilie





Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie

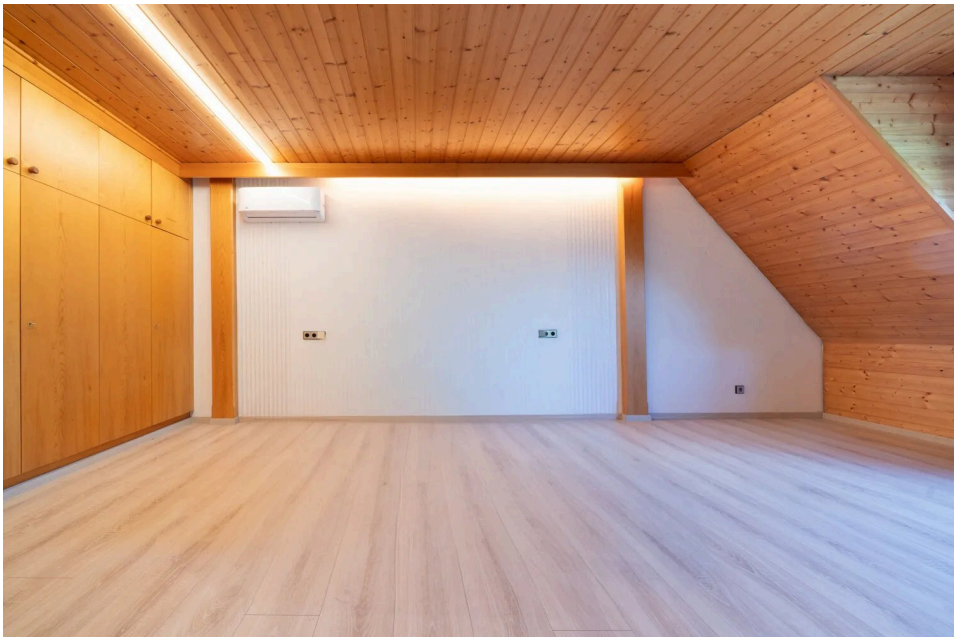




Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Die Immobilie



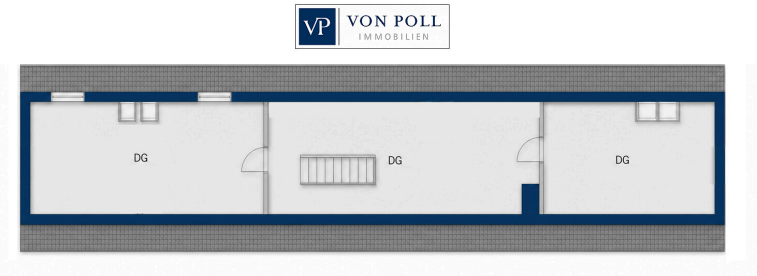


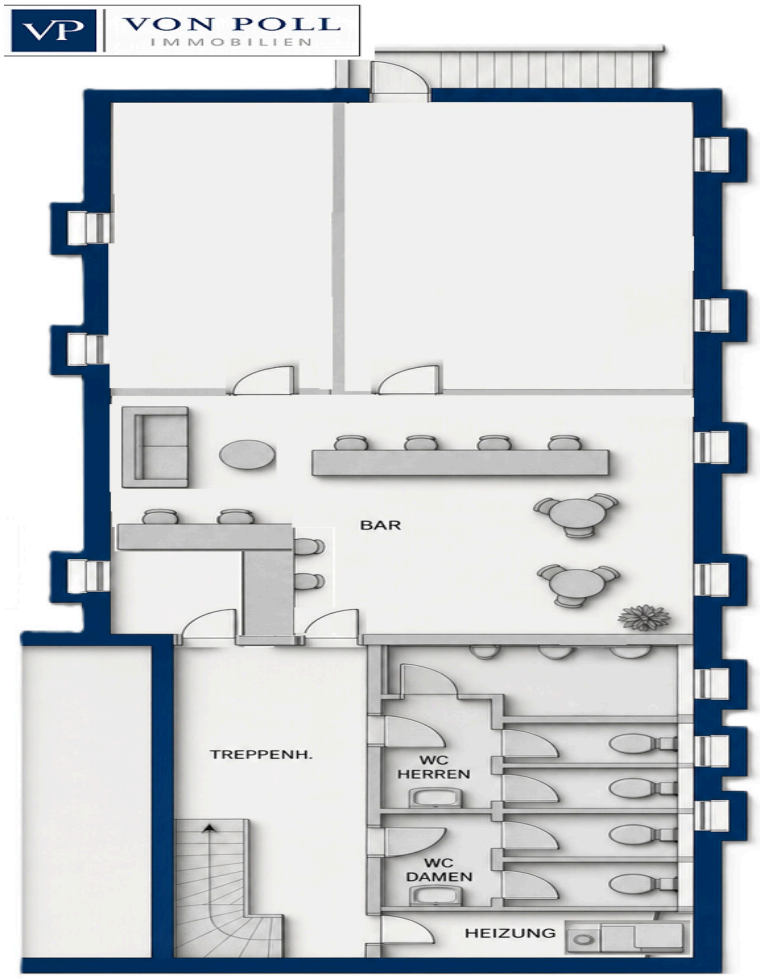
Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Küche
Küche
Flur
Wohnen
Schlafen
Flur
Bad
WC
Büro
Büro
Wohnen


VON POLL IMMOBILIEN
DG
DG
DG



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: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Ein erster Eindruck

Inmitten der reizvollen Landschaft des Donau-Ries liegt dieses gepflegte gastgewerbliche Anwesen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3.107 m² – eine außergewöhnliche Gelegenheit für Gastronomen, Investoren oder Betreiber individueller Tourismuskonzepte. Die Immobilie vereint einen etablierten Gastronomiebetrieb mit einer großzügigen Wohnfläche und bietet dank ihrer vielseitigen Raumstruktur hervorragende Voraussetzungen für Veranstaltungen, Beherbergung, Ferienwohnungen oder ein modernes Landgasthof-Konzept.

Errichtet wurde das Anwesen im Jahr 1972. Seitdem wurde es über Jahrzehnte hinweg kontinuierlich instand gehalten und schrittweise an die Anforderungen eines zeitgemäßen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs angepasst. Den Auftakt der umfangreichen Modernisierungen markierte 2012 die Erneuerung der Wärmeversorgung durch ein regeneratives Heizwerk. In den Folgejahren entstanden neue WC-Anlagen, moderne Bodenbeläge und Fenster sowie ein neugestalteter Biergarten, begleitet von einer zeitgemäßen Ausstattung der Gast- und Veranstaltungsräume.

Einen weiteren Meilenstein bildete 2017 die umfassende Modernisierung der Küche, in deren Zuge auch der Anschluss an das Nahwärmenetz mit Hackschnitzelheizung erfolgte. Es folgten die barrierefreie Sanierung der Sanitäranlagen, die Errichtung einer eigenen Micro-Brauerei sowie die Erneuerung der Wasserleitungen. Bis ins Jahr 2019 wurden zudem Fassade und Fenster fortlaufend modernisiert – die umfangreichen Investitionen der vergangenen Jahre unterstreichen eindrucksvoll den hervorragenden, gepflegten Zustand der Immobilie.

Heute überzeugt die Immobilie durch ihre großzügigen und flexibel nutzbaren Räumlichkeiten. Herzstück ist der große Veranstaltungssaal mit moderner Bestuhlung, großen Fensterfronten und direktem Bezug zur überdachten Terrasse. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine gemütliche Gaststube mit traditionellem Kachelofen, stilvollen Holzvertäfelungen und einladendem Ambiente sowie ein separates Nebenzimmer für kleinere Gesellschaften und Veranstaltungen. Die professionell ausgestattete Gastronomieküche erfüllt sämtliche Anforderungen eines leistungsfähigen Betriebs. Zusätzliche Nutzflächen, darunter ein großzügiger Barbereich im Kellergeschoss, erweitern die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Biergarten mit altem Baumbestand, der Gästen ein attraktives Ambiente für gesellige Stunden im Freien bietet. Im Dachgeschoss befinden sich großzügige Wohnräume mit Balkon, Marmorböden, Kamin und hochwertiger Ausstattung, die ein komfortables Wohnen direkt am Betriebsstandort ermöglichen.

Der Standort im Alerheimer Ortsteil Rudelstetten verbindet ländliche Idylle mit hervorragendem touristischem Potenzial. Die Nähe zu Nördlingen, Wemding, Oettingen und Donauwörth sowie zu den beliebten Freizeit- und Kulturangeboten des Nördlinger Ries sorgt für eine stabile Nachfrage durch Ausflugsverkehr, Rad- und Naturtourismus sowie regionale Veranstaltungen. Gleichzeitig schätzen Gäste die Ruhe, Authentizität und hohe Lebensqualität des ländlichen Umfelds.

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Grundstück, hervorragendem Erhaltungszustand, laufend modernisierter Gebäudesubstanz und attraktiver Lage. Ob als traditionsreiche Gastronomie, modernes Landhotel, Veranstaltungsbetrieb oder touristisches Gesamtkonzept – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für eine erfolgreiche Zukunft.

Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Ausstattung und Details

Küchengeräte, die im Kaufpreis enthalten sind:
+ 10er Kombidämpfer (Rational)
+ Zwei 5er Kombidämpfer (Eloma)
+ Elektrogrillplatte
+ Zwei Gastro-Fritteusen
+ Zwei Gasherde (10 Flammen)
+ Haubenspülmaschine
+ Zwei Wasserbäder

Modernisierungsmaßnahmen 2013:
+ Neubau WC Keller
+ Neue Fliesen in der Gaststube und im Nebenzimmer
+ Neubau Schrankwand und Abtrennung zur Küche inklusive Schiebetür
+ Neuer Anstrich Wintergarten
+ Neue Polster in den Nischen in der Gaststube
+ Neue Tische und neue Bestuhlung in der Gaststube, im Nebenzimmer und im Eingangsbereich
+ Neues Kassensystem
+ Neue Fenster in der Gaststube und im Nebenzimmer
+ Neugestaltung Biergarten (Garten wurde neu angelegt)

Modernisierungsmaßnahmen 2014:
+ Neue Bestuhlung im Saal

Modernisierungsmaßnahmen 2016:
+ Anstrich der Fassade an der Straßenseite

Modernisierungsmaßnahmen 2017:
+ Umbau Küche mit neuen Fliesen, neuen Wasserleitungen und neuem Wasserverteiler
+ Anschluss an das Nahwärmenetz (Hackschnitzelheizung)

Modernisierungsmaßnahmen 2018:
+ Renovierung der Toiletten im Erdgeschoss einschließlich behindertengerechtem Umbau
+ Neubau einer Brauerei
+ Einbau einer Micro-Brauerei
+ Einbau neuer Fenster in Toiletten und Brauerei
+ Verlegung neuer Wasserleitungen für die Toiletten und die Brauerei
+ Anstrich der Fassade im Innenhof

Modernisierungsmaßnahmen 2019:
+ Erneuerung der Fenster im Obergeschoss

Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Alles zum Standort

Alerheim mit dem Ortsteil Rudelstetten besticht durch seine idyllische Lage im Landkreis Donau-Ries und vereint ländliche Ruhe mit einer gut angebundenen regionalen Infrastruktur. Die naturnahe Umgebung, die stabile Nachfrage im regionalen Tourismus sowie die Nähe zu attraktiven Ausflugszielen wie Nördlingen, Wemding und dem Nördlinger Ries schaffen hervorragende Voraussetzungen für eine gastronomische Nutzung mit Beherbergungsangebot.

Der Ortsteil Rudelstetten bietet dabei ein ruhiges, authentisches ländliches Umfeld, das besonders für Gäste attraktiv ist, die Erholung, Natur und Regionalität suchen. Die geringe Bebauungsdichte und die dörfliche Struktur sorgen für ein entspanntes Ambiente, das sich ideal für Ferienwohnungen, Monteurzimmer oder ein kleines Landhotel eignet. Gleichzeitig ist die Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte wie Nördlingen, Donauwörth und Oettingen gut gegeben, sodass sowohl touristische als auch geschäftliche Zielgruppen bequem erreicht werden können.

Für den Betrieb einer Gastronomie mit Beherbergung bietet die Region eine solide Grundnachfrage durch Ausflugsverkehr, Rad- und Naturtourismus sowie regionale Veranstaltungen im Donau-Ries. Die Nähe zu beliebten Freizeit- und Kulturzielen wie dem Rieskrater-Museum in Nördlingen oder dem historischen Stadtkern unterstützt zusätzlich eine kontinuierliche Gästefrequenz.

Die vorhandene Infrastruktur in der Umgebung gewährleistet eine zuverlässige Versorgung im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und weiterführende Dienstleistungen sind in den nahegelegenen Städten schnell erreichbar, während der Standort selbst durch Ruhe und Authentizität überzeugt – ein entscheidender Faktor für Gäste im ländlichen Tourismussegment.

Insgesamt bietet die Immobilie in Rudelstetten eine attraktive Kombination aus Gastronomie, Beherbergung und touristischem Potenzial. Sie eignet sich sowohl für Kapitalanleger mit Fokus auf eine renditestarke Nutzung als auch für Betreiber, die ein eigenes gastronomisches Konzept mit Gästezimmern oder Ferienwohnungen in einer naturnahen Umgebung realisieren möchten.

Objektnummer: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Sonstige Angaben

IHRE ANFRAGE:
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

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: 26248054 - 86733 Alerheim / Rudelstetten – Alerheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com