

Etablierte Gastronomieimmobilie mit Gästezimmern, Eventsaal und großem Biergarten

Fränkische Weinregion | Sofort betriebsbereit | Kauf oder Pacht möglich

Bahnhofstraße 2 | 97475 Zeil a. Main



Kaufpreis: 499 000 EUR

Alternativ Pachtmodell möglich: 3 200 EUR monatlich

Gesamtfläche Immobilie: ca. 400 m²

Zusätzliche Nutzungsvereinbarung: ca. 120 m² (Saal)

Grundstücksfläche: 2290 qm

Im Kaufpreis bzw. in der Pacht enthalten:

- Etablierte Gastronomie mit Gästezimmern, Biergarten & Eventfläche – sofort betriebsbereit
- Immobilie mit 64 Sitzplätzen im Restaurant sowie Veranstaltungssaal mit 140 Sitzplätzen
- 5 moderne Gästezimmer
- Neu angelegter Biergarten mit Spielplatz (Kapazität 185 Sitzplätze, erweiterbar)
- Komplettes Inventar (Einrichtung Gastraum, Möblierung Gästezimmer, Küchenequipment)
- Großer eigener Parkplatz
- Markenname Zeiler EssZimmer kann übernommen werden („Re-Launch“)

Kontakt:

Daniela & Florian Hofmann

✉ mr.florianhofmann@gmail.com

☎ 0160 93886800 (Florian Hofmann)

☎ 0171 4933760 (Daniela Hofmann)

Zeiler EssZimmer

Bahnhofstraße 2 | 97475 Zeil a. Main



ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Zeiler EssZimmer (aktuell geführt als Umami) ist eine traditionsreiche Gaststätte, welche im touristisch beliebten Fachwerkort Zeil nahe den fränkischen Weinbergen gelegen ist. Nach umfangreichen Umbauarbeiten im Innen und Außenbereich wurden neben der aufwendigen Sanierung der Gasträume im Erdgeschoss auch fünf moderne Gästezimmer mit eigenem Bad errichtet. Diese sind auch durch die unmittelbare Lage am Mainradweg und den anliegenden Bahnhof insbesondere bei Radtouristen sehr beliebt. Das moderne Interior spricht aber auch gleichermaßen Geschäftsreisende an, wodurch insgesamt eine hohe Auslastung erreicht wird. Die Immobilie umfasst Gasträume mit 64 Sitzplätzen und bietet zusätzlich einen Saal für Veranstaltungen mit einer Kapazität von 140 Sitzplätzen, für welchen es eine Nutzungsvereinbarung mit dem anliegenden Kegelverein gibt.

Im aufwendig angelegten Biergarten mit Kinderspielfeld und überdachten Freisitz finden aktuell 185 Gäste Platz. Außerdem verfügt die Immobilie über einen eigenen großen Parkplatz und eine sehr gute Verkehrsanbindung sowohl mit dem Auto als auch per Bahn – der Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Kombination aus Restaurantbetrieb, Veranstaltungsgeschäft und Gästezimmern ermöglicht eine diversifizierte und unternehmerisch stabile Betriebsstruktur.

LAGE & STANDORT

Die Immobilie befindet sich in Zeil am Main, einem touristisch beliebten Fachwerkort in der fränkischen Weinregion in Bayern. Der Standort überzeugt durch:

- Attraktive Lage nahe der historischen Altstadt
- Hohe touristische Frequenz (Weinregion, Rad- und Wandertourismus)
- Direkte Nähe zum Bahnhof sowie zum Mainradweg
- Gute Erreichbarkeit mit dem PKW
- Solide regionale Kaufkraft und gewachsene Gastronomietradition

Die Kombination aus regionaler Stammkundschaft und touristischem Publikum sorgt für eine stabile Nachfrage.

GESCHÄFTSBEREICHE

Die Immobilie ermöglicht Umsätze aus drei klar voneinander abgegrenzten Bereichen:

1. Restaurantbetrieb

Etablierter Gastronomiebetrieb mit gewachsener Stammkundschaft.

2. Veranstaltungen & Catering

Hochzeiten, Familienfeiern, Firmenveranstaltungen, Vereinsfeste sowie Catering.
Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht flexible Veranstaltungsformate.

3. Gästezimmer

Fünf modern ausgestattete Zimmer mit Duschbad.
Beliebt bei: Radtouristen / Wochenendurlaubern / Geschäftsreisenden

Diese Diversifikation sorgt für unternehmerische Stabilität und reduziert saisonale Abhängigkeiten.

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Für neue Betreiber bieten sich vielfältige Perspektiven:

- Ausbau als Event-Location in der Weinregion
- Positionierung als Vinothek mit regionalem Fokus
- Ausbau als Rad- & Tourismus-Hub
- Intensivierung des Cateringbereichs
- Saisonale oder thematische Gastronomiekonzepte
- Kombination Wohnen & Arbeiten
- Auch alternative gewerbliche Nutzung oder Umbau zu Wohnzwecken möglich

Das Objekt bietet sowohl Kontinuität als auch unternehmerischen Gestaltungsspielraum.

ÜBERSICHT DER RENOVIERUNGSARBEITEN UND INVESTITIONEN

Seit 2015 wurden umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand ohne erkennbaren Investitionsstau.

- Komplette Erneuerung der Elektroinstallation inkl. Internet und TV-Anlage im Gebäude (inkl. Gästezimmer) und in der Außenanlagen
- Sanierung der Außenfassade inkl. moderner Wärmedämmung und Verputzerarbeiten im Innenbereich
- Erneuerung Wasserleitungen und Kanal sowie neue Errichtung von 5 Badezimmer mit komplett neuer Wasserversorgung in den neuen Bädern
- Neue Installation der Heizungsanlage inkl. Erneuerung des Kessels
- Komplett neu angelegter Außenbereich mit Wabengittern und Zierkies im Biergarten
- Sanierung Bestandsböden (abschleifen und versiegeln von Parkettböden) sowie neu verlegter Vinylboden im Bereich der Gästezimmer
- Dachbodenausbau und Errichtung von zwei zusätzlichen Gästezimmern
- Komplette Neuanschaffung der Ausstattung in den neuen Gästezimmern
- Neuanschaffung hochwertiger Gastrobestuhlung im Restaurant
- Stetige Neuanschaffung und Instandhaltung der Küchengeräte

ÜBERSICHT KAPAZITÄT UND FLÄCHEN

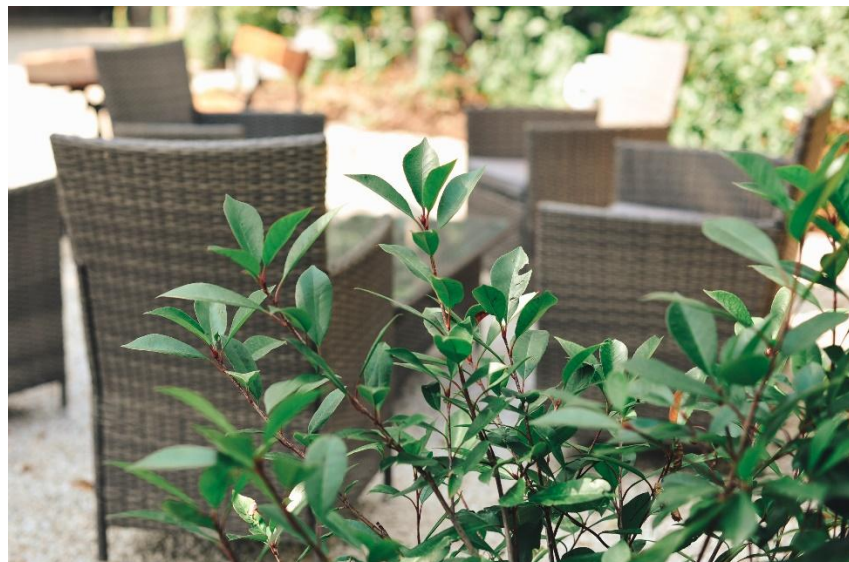
Kapazität Sitzplätze		
Bereich	Sitzplätze	Kommentar
Gastraum und Vorraum	44	
Nebenzimmer	20	
Restaurant gesamt	64	
Saal	90	<i>Eigentum des Kegelvereins - Nutzungsvereinbarung</i>
Vorraum Kegelbahn	40	<i>Eigentum des Kegelvereins - Nutzungsvereinbarung</i>
Veranstaltungsbereich gesamt	130	
Biergarten aktuell	185	<i>Erweiterbar</i>
Kapazität gesamt	379	

Fläche Grundstück		
Grundstück	Größe	Kommentar
Flurnummer 860	884 qm	<i>Bebaut mit Biergarten und Hauptgebäude</i>
Flurnummer 860 / 1	679 qm	<i>Biergarten + Teilweise bebaut mit Kegelbahn (Erbbaurecht)</i>
Flurnummer 860 / 2	727 qm	<i>Parkplatz + Teilweise bebaut mit Kegelbahn (Erbbaurecht)</i>
Gesamter Grund und Boden	2290 qm	

Fläche Gebäude			
Bereich	Fläche	Etage	Kommentar
Restaurant	81qm	Erdgeschoss	
Gastraum Theke	19qm	Erdgeschoss	
Gastraum	37qm	Erdgeschoss	
Nebenzimmer / Frühstückszimme	25qm	Erdgeschoss	
Theke	11qm	Erdgeschoss	
Küche + Kühlraum Lebensmittel	47qm	Erdgeschoss	
Kühlraum Getränke	8qm	Erdgeschoss	
Büro	7qm	Erdgeschoss	
Veranstaltungsbereich / Saal	120qm	Erdgeschoss	<i>Nutzungsvereinbarung</i>
Zimmer 1	20qm	Obergeschoss	
Zimmer 2	21qm	Obergeschoss	
Zimmer 3	24qm	Obergeschoss	
Zimmer 4	26qm	Dachgeschoss	
Zimmer 5	25qm	Dachgeschoss	
Toiletten	20qm	Untergeschoss	
Weinlager	8qm	Untergeschoss	
Froster	8qm	Untergeschoss	
Lebensmittellager / Sozialraum	12qm	Untergeschoss	
TOTAL Flächen Gebäude	519qm		

Der Saal wurde 1987 vom Kegelverein „Gut Holz Zeil“ im Rahmen einer Erbpacht errichtet und kann auf Basis einer bestehenden Nutzungsvereinbarung verwendet werden – ideal für Feiern, Vereinsveranstaltungen und größere Events.

IMPRESSIONEN BIERGARTEN



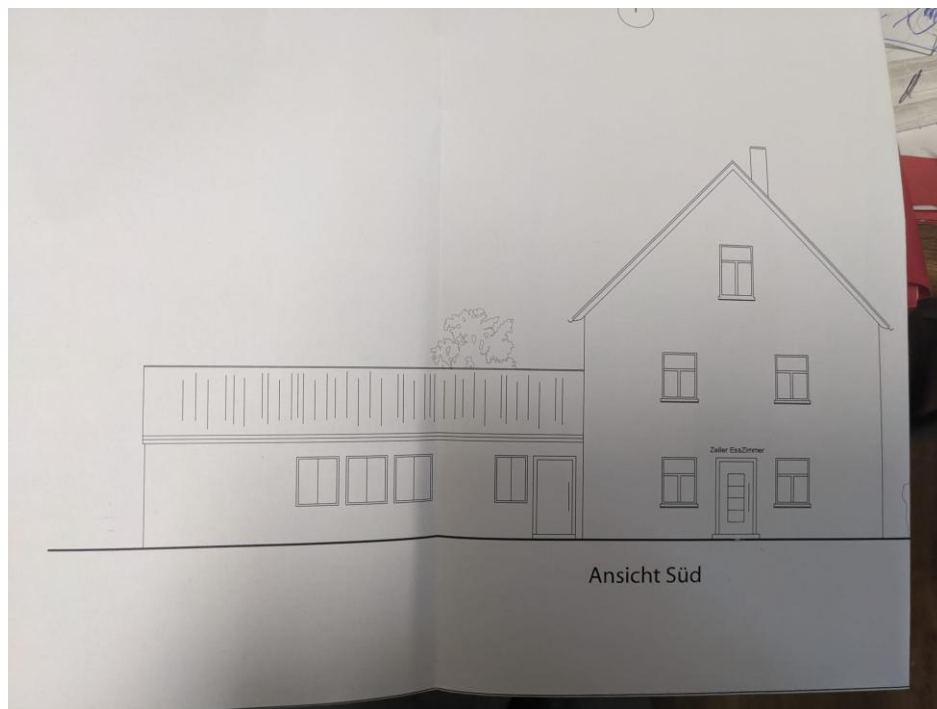
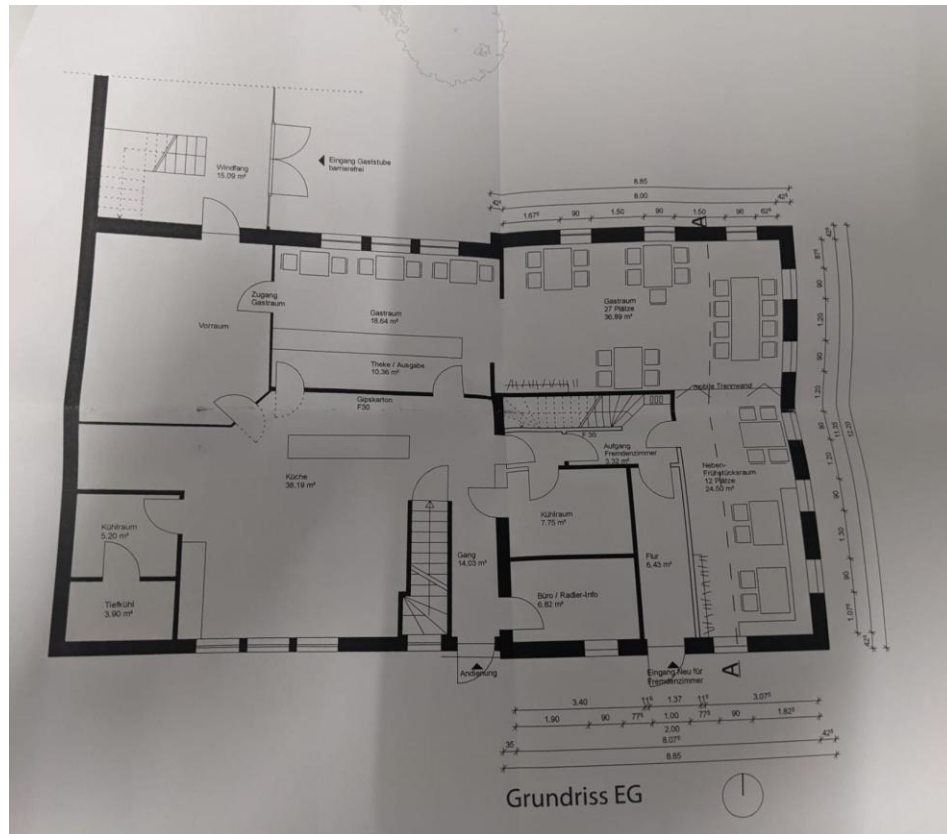
IMPRESSIONEN RESTAURANT & SAAL



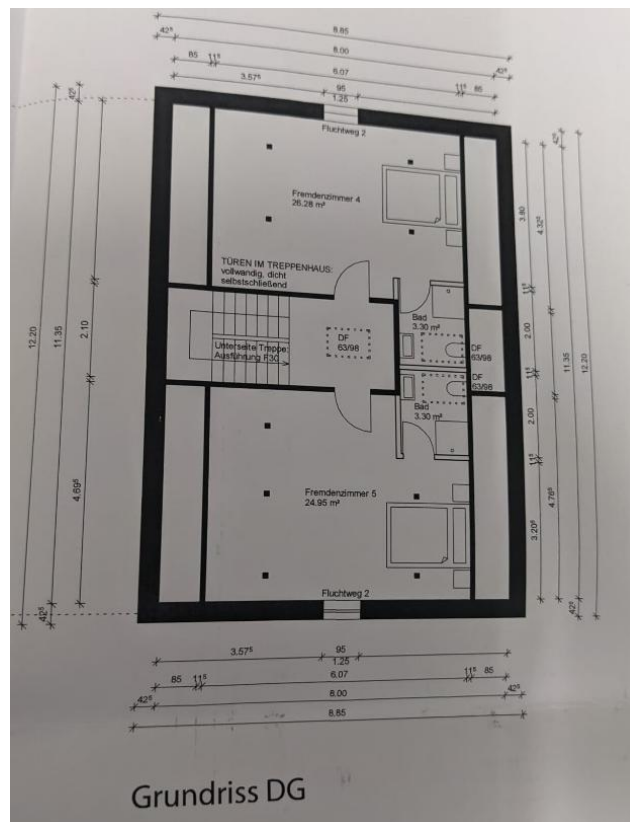
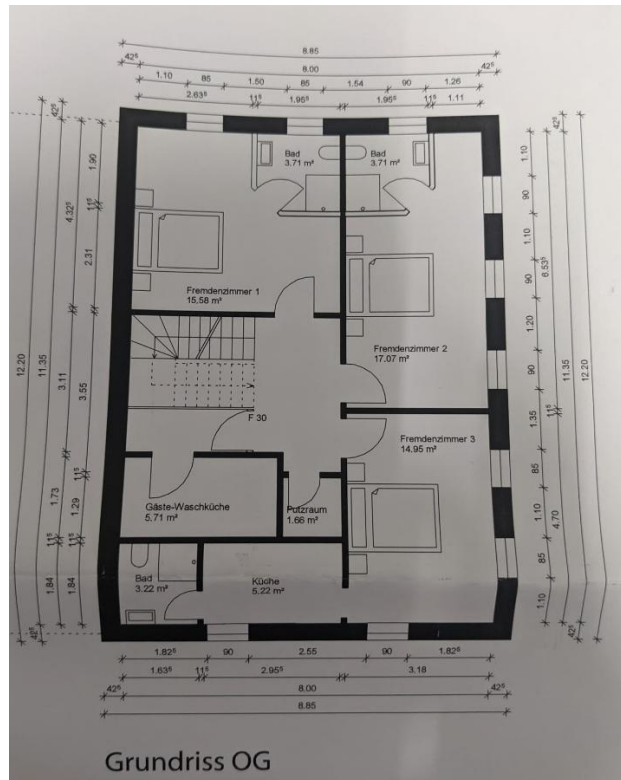
IMPRESSIONEN GÄSTEZIMMER



GRUNDRISSSE UND AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENWERK



GRUNDRISSSE UND AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENWERK



GRUNDRISS UND AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENWERK

