



## 85137 Walting

# Landgasthaus mit Pension, Betreiberwohnung & Biergarten im beliebten Altmühltal "Bieterverfahren"



**298.000 €**

Kaufpreis

**396 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**396 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

### Ihr Ansprechpartner

**von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp**

Ralph Hierl

Tel.: 0151 16728129

[hierl@schlapp-immobilien.de](mailto:hierl@schlapp-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Gesamtfläche        | 396 m <sup>2</sup> |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Stellplätze         | 10                 |

### Energieausweis

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Art                       | Verbrauch  |
| Ausstelldatum             | 21.12.2023 |
| gültig bis                | 12.06.2026 |
| Baujahr (Haus)            | 1968       |
| Wertklasse                | G          |
| Energieverbrauchskennwert | 219.4      |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 298.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57% des |
| Courtage-Hinweis    | Die       |

### Allgemeine Infos

|               |            |
|---------------|------------|
| verfügbar ab  | 01.01.2027 |
| Ab-Datum      | 01.01.2027 |
| Gruppennummer | 0          |

### Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1968     |
| letzte Modernisierung | 1986     |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Räume veränderbar      | ✓        |
| Kabel / Sat-TV         | ✓        |
| barrierefrei           | ✓        |
| Gastterrasse           | ✓        |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befuerung

|      |   |
|------|---|
| Öl   | ✓ |
| Holz | ✓ |

## Beschreibung zur Ausstattung

Das Landgasthaus wurde in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über eine gepflegte, funktionale Ausstattung, die einen unmittelbaren Weiterbetrieb ermöglicht. Die umfassende Generalsanierung im Jahr 1986 umfasste unter anderem die Installation einer Fußbodenheizung in wesentlichen Bereichen des Hauses.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Öl- und Holzbefuerung. Im Gastraum sorgt zusätzlich ein stilvoller Kachelofen für eine behagliche Atmosphäre.

Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen, Holz- und Teppichböden. Holzinventuren unterstreichen den traditionellen Charakter des Hauses. Die doppelt verglasten Holzfenster verfügen über Schallschutzverglasung, während Kunststoffrollläden zusätzlichen Komfort bieten.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

Gastronomiebereich mit teilbarem Gastraum  
Schankraum und professioneller Küchenbereich  
Kühlraum und großzügige Speisekammer  
Gemütlicher Kachelofen  
Vier vollständig eingerichtete Pensionszimmer mit eigenen Bädern  
Betreiberwohnung mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Große Außenterrasse  
Biergarten mit eigener Schankanlage  
Fußbodenheizung (Sanierung 1986)  
Öl- und Holz-Zentralheizung  
SAT-TV  
Ca. 10 PKW-Stellplätze direkt am Objekt  
Zusätzliche Parkflächen optional anpachtbar  
Mindestgebot: 298.000 €

-----

Bitte beachten Sie:

Das Objekt wird im privaten Bieterverfahren angeboten.



Ein privates Bieterverfahren ist keine Auktion, Versteigerung oder öffentliches Bieterverfahren. Beim privaten Bieterverfahren besteht für den Eigentümer keine Verpflichtung das Gebot anzunehmen. Am Ende des privaten Bieterverfahrens erfolgt kein Zuschlag wie bei einer Versteigerung, sondern der Erwerb mittels eines notariell beurkundeten Kaufvertrages zum Gebotspreis.

Selbstverständlich kann das Objekt vor Abgabe eines Gebots besichtigt werden.

Gebote sind schriftlich per Post, Fax oder Mail abzugeben, ergänzt mit einer schriftlichen Finanzierungszusage der Bank und/oder einen entsprechenden Eigenkapitalnachweis.



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: G
- erstellt am: 21.12.2023
- gültig bis: 22.12.2035
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 219,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: nein
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Holz, Öl
- Baujahr: 1968

-----

Dieses traditionsreiche Landgasthaus mit Pension und großzügiger Betreiberwohnung vereint Gastronomie, Beherbergung und Wohnen unter einem Dach. Inmitten der beliebten Urlaubsregion Altmühltal gelegen, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Gastronomen, Hoteliers, Betreiber von Ferienunterkünften oder Investoren mit Vision. Die Ursprünge des Hauses reichen bis ins Jahr 1850 zurück. Durch einen Anbau im Jahr 1963 sowie eine umfassende Generalsanierung im Jahr 1986 wurde das Anwesen kontinuierlich weiterentwickelt und den Anforderungen moderner Gäste angepasst.

Im Erdgeschoss befindet sich der gemütliche, teilbare Gastraum mit traditionellem Kachelofen, Schankbereich, professioneller Gastronomieküche, Kühlraum sowie einer großzügigen Speisekammer. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für den laufenden Gastronomiebetrieb als auch für Veranstaltungen und Familienfeiern.

Das Obergeschoss beherbergt die großzügige Betreiberwohnung mit rund sieben Zimmern und ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier finden Betreiber ausreichend Platz für die Familie oder können zusätzliche Nutzungskonzepte verwirklichen. Im Dachgeschoss stehen vier vollständig eingerichtete Pensionszimmer mit jeweils eigenem Bad zur Verfügung und ermöglichen attraktive Zusatzeinnahmen im touristisch stark frequentierten Altmühltal.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit angeschlossenem Biergarten. Über eine Brücke gelangt man in den idyllischen Außenbereich mit herrlichem Blick auf die Hänge des Altmühltals. Dieser Bereich schafft eine außergewöhnliche Atmosphäre und bietet Gästen ein echtes Alleinstellungsmerkmal.

Die Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, ihre etablierte Marktposition und die seltene Kombination aus Gastronomie, Beherbergung und Wohnen.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Walting im Herzen des Altmühltals, einer der beliebtesten Urlaubs- und Freizeitregionen Bayerns. Die Lage profitiert von einer hohen touristischen Nachfrage und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit für Tagesgäste, Urlauber und Wochenendausflügler.

Das Altmühltal ist weit über die Region hinaus bekannt für seine einzigartige Natur, seine beeindruckenden Felslandschaften sowie sein hervorragend ausgebautes Netz an Rad-, Wander- und Kanurouten. Jährlich zieht die Region zahlreiche Aktivurlauber, Naturfreunde und Erholungssuchende an. Dadurch entsteht ein stetiges Potenzial für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe.



Die unmittelbare Nähe zur Altmühl sowie die attraktive Lage an einer stark frequentierten Durchgangsstraße sorgen zusätzlich für eine hohe Sichtbarkeit und eine gute Erreichbarkeit. Gleichzeitig bietet die naturnahe Umgebung ein authentisches und erholsames Ambiente für Gäste und Besucher.

Auch die Nähe zur historischen Universitätsstadt Eichstätt sowie die gute Erreichbarkeit aus den Ballungsräumen München, Nürnberg und Ingolstadt erhöhen die Attraktivität des Standorts erheblich. Sowohl touristische Gäste als auch Einheimische schätzen die Region als Ausflugs- und Erholungsziel.

Die Kombination aus touristischer Top-Lage, gewachsener Infrastruktur und etabliertem Gastronomiestandort macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im begehrten Altmühltal.

## Sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Ralph Hierl  
Mobil:+49 (0)151 – 16 72 8 129  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)  
[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)  
[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.











**1. Obergeschoss**



