

Brauerei Etzel Amorbach

BAYERISCHER ODENWALD · UNTERFRANKEN



Ein eingeführtes Wirtshaus übernehmen, das nicht erst aufgebaut werden muss: Gastraum, Nebenzimmer für Vereine und Feiern, Biergarten mit Spielplatz, komplette Ausstattung. Brauereifrei, sofort betriebsbereit – und ab Februar 2027 frei für eine eigene Handschrift.

260 m²

GEWERBEFLÄCHE

95 Plätze

GASTRÄUME
INNEN

130 m²

BIERGARTEN

1799

GASTRONOMIE
SEIT

ADRESSE

Boxbrunner Straße 4
63916 Amorbach

NUTZUNG

Gaststätte mit Biergarten
brauereifrei, komplett ausgestattet

PACHTZINS

2.300 € mtl. zzgl. Umsatzsteuer
Verfügbar ab 01.02.2027

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

gastro.immobilien@raimannconcepts.de
06126 226 444 0

Ein gewachsenes Wirtshaus, sofort betriebsbereit.

Die Brauerei Etzel ist kein Objekt, das erst mit Leben gefüllt werden muss. Der Standort wird seit 1799 gastronomisch genutzt – aus dem Brauhaus mit Schänke ist über Generationen ein Familienbetrieb geworden, der am Ort verankert ist. Stammgäste, Vereine, Stammtische und Familien bilden eine Frequenz, die ein Nachfolger am ersten Tag vorfindet und nicht erst erarbeiten muss.

Das Haus wird vollständig möbliert und ausgestattet übergeben und ist nach dem derzeitigen Stand sofort betriebsbereit. Gastraum, Nebenzimmer, Küche, Kühlraum, Sanitärebereiche und Nebenflächen sind vorhanden und eingerichtet. Auf der Kostenseite arbeitet ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit Batteriespeicher – Strom und Wärme kommen zu einem Teil aus dem eigenen Haus.

Der Betrieb ist brauereifrei. Der künftige Pächter entscheidet über Lieferanten, Getränkeportfolio und Preisgestaltung selbst – ein Freiheitsgrad, den vergleichbare Wirtshäuser im Umland selten bieten und der sich unmittelbar im Wareneinsatz niederschlägt. Wer übernimmt, investiert nicht in die Inbetriebnahme, sondern in das eigene Konzept.

Die Flächenkombination trägt mehrere Betriebsformen: klassischer Wirtshausbetrieb mit Mittagstisch und Abendgeschäft, Vereinsrunden und Familienfeiern im Nebenzimmer, saisonales Biergartengeschäft mit Ausflugs-, Wander- und Radfrequenz sowie Partyservice und Außer-Haus-Geschäft. Eine Pächterwohnung im Haus ist nach Absprache möglich.



Hauptgastrraum und Nebenzimmer – Platz für Stammtisch und Feier.



HAUPTGASTRAUM



NEBENZIMMER, EINGEDECKT



THEKE UND SCHANK



GASTRAUM, HINTERER BEREICH

ZWEI RÄUME, ZWEI GESCHÄFTE

Der Hauptgastrraum mit rund 77 m² trägt das Tagesgeschäft: Mittagstisch, Abendgeschäft, Stammtisch. Der Nebenzimmer mit rund 35 m² lässt sich abtrennen und wird für Vereinsabende, Familienfeiern und geschlossene Gesellschaften genutzt – Geschäft, das in einer reinen Einraumgastronomie nicht stattfindet.

Die Möblierung geht vollständig über. Das Wirtshauskonzept lässt sich unverändert fortführen oder mit eigenen Akzenten weiterentwickeln.

SITZPLÄTZE

Hauptgastrraum	ca. 60 Plätze
Nebenzimmer	ca. 35 Plätze
Biergarten	ca. 60 Plätze
Vor dem Haus	8 Plätze
Gesamt	ca. 163 Plätze

NUTZUNG

- Mittagstisch und Abendgeschäft
- Vereinsveranstaltungen und Stammtische
- Familienfeiern und geschlossene Gesellschaften
- Partyservice und Außer-Haus-Geschäft

Biergarten und Straßenseite – das zweite Standbein.



BIERGARTEN UNTER DEN SCHIRMEN



AUSSCHANK IM HOF



FLASCHENWAND UND LANGE TAFEL



SPIELTURM UND SANDKASTEN

DAS „ETZEL-HÖFCHEN“

Der Biergarten liegt geschützt hinter dem Haus und ist über Jahre gewachsen. Rund 130 m² und etwa 60 Plätze, große Sonnenschirme, vorhandene Bestuhlung – und ein Kinderspielplatz mit Spielturm, Sandkasten und Schaukel, der Familien für die Dauer eines vollständigen Menüs am Tisch hält.

Vor dem Haus kommen an der Straßenseite acht weitere Außenplätze dazu – die sichtbare Visitenkarte des Betriebs und das schnelle Geschäft für Kaffee, Bier und Brotzeit. Wanderer, Radfahrer und Ausflugsgäste sind eine eigene, wetterabhängige Frequenz neben dem Stammgeschäft. In der Saison verschiebt der Außenbereich den Umsatzschwerpunkt spürbar nach draußen, ohne zusätzliche Fläche anmieten zu müssen.

AUSSENFLÄCHEN

Biergarten mit Kinderspielplatz	ca. 130 m ²
Außenplätze vor dem Haus	8 Plätze
Parkplatzfläche	ca. 172 m ²
Stellplätze	6

AUSSTATTUNG AUSSEN

- Bestuhlung und Tische vorhanden
- Große Sonnenschirme
- Kinderspielplatz: Spielturm, Sandkasten, Schaukel
- Kleine Außenfläche vor dem Haus mit 8 Sitzplätzen

Voll ausgestattete Gastroküche, betriebsbereit übergeben.



KAFFEE- UND SERVICESTATION



AUSGABE UND WÄRMEBRÜCKE



GASHERD UND THERMIKBLOCK



VORBEREITUNG

KÜCHE 39 M², VORBEREITUNG 15 M²

- Gasherd, Grillplatte, Kochmulde, Fritteuse, Salamander
- Kombidämpfer, Mikrowelle
- Saladette, Kühl- und Gefrierschubladen, Hängeschränk
- Begehbare Kühlraum, direkt an die Küche angebunden
- Wärmebrücke mit Tellerschrank, Haubenspülmaschine
- Umlaufende Arbeitsflächen, Küchenabluft, eigener Küchenzugang

EIGENE ENERGIEERZEUGUNG

Im Heizraum arbeitet ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit Warmwasserpuffer, dazu ein Batteriespeicher an der Hauselektrik. Strom und Wärme kommen in Teilen aus dem eigenen Haus – in einem Betrieb mit Küche, Kühlraum und Spülmaschine ist das der Posten, der die Nebenkosten dauerhaft drückt.

HAUSTECHNIK

- Elektrische Anschlussleistung 63 kW
- Blockheizkraftwerk (Gas) mit Warmwasserpuffer
- Batteriespeicher an der Hauselektrik
- Gasanschluss vorhanden
- 2019 Dachsanierung und neue Fenster
- 2003 Gastraum und Sanitärbereiche erneuert

Was der Betrieb hergibt.

GASTRONOMIE- UND BETRIEBSFLÄCHEN

Hauptgastrraum	ca. 77 m ²
Nebenzimmer	ca. 35 m ²
Küche	ca. 39 m ²
Vorbereitungsküche und Lager	ca. 15 m ²
Kühlraum	ca. 6 m ²
Toiletten	ca. 22 m ²
Eingang und Windfang	ca. 15 m ²
Flur	ca. 49 m ²
Abstellkammer	ca. 2 m ²
Gewerbefläche gesamt	ca. 260 m²

AUSSENFLÄCHEN

Biergarten mit Kinderspielplatz	ca. 130 m ²
Außenplätze vor dem Haus	8 Plätze
Parkplatzfläche	ca. 172 m ²
Stellplätze	6

KONDITIONEN

- Pachtzins: 2.300 € monatlich zzgl. Umsatzsteuer
- Nebenkostenvorauszahlung: ca. 550 € monatlich zzgl. Umsatzsteuer
- Vertragslaufzeit: 5 Jahre mit Verlängerungsoption
- Kautions: 6.000 €
- Abstand für Inventar und Ausstattung: 30.000 € VB
- Verfügbar ab 01.02.2027
- Pächterwohnung nach Absprache möglich
- Für den Pächter provisionsfrei



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

gastro.immobilien@raimannconcepts.de

06126 226 444 0

STANDORT

Amorbach – historische Kleinstadt im bayerischen Odenwald

Amorbach liegt im bayerischen Odenwald, rund 4.000 Einwohner, mit geschlossener historischer Altstadt und der Fürstlichen Abteikirche als überregional bekanntem Ziel. Der Ort lebt von der Verbindung aus gewachsener Ortsstruktur und touristischer Frequenz – beides zählt auf eine Gastronomie ein, die beide Gästegruppen bedienen kann.

Das Objekt liegt an der Boxbrunner Straße etwas außerhalb des Altstadtkerns. Für den Betriebstyp ist das ein Vorteil: Parkraum ist vorhanden, die Anfahrt unkompliziert, der Biergarten liegt geschützt statt an der Fußgängerfrequenz.

Das Einzugsgebiet reicht über Amorbach hinaus – Miltenberg, Walldürn und der Odenwaldkreis liegen in Tagesreichweite. Wander- und Radwege führen unmittelbar am Ort vorbei und tragen das Biergartengeschäft in der Saison.

STANDORTKENNZAHLEN

- Amorbach: rund 4.000 Einwohner, Landkreis Miltenberg
- Fürstliche Abteikirche als überregionales Ausflugsziel
- Historische Altstadt mit touristischer Prägung
- Miltenberg ca. 10 km, Walldürn ca. 15 km
- Aschaffenburg ca. 45 km, Würzburg ca. 75 km



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

gastro.immobilien@raimannconcepts.de
06126 226 444 0

Sprechen Sie uns an.

IHR ANSPRECHPARTNER

Gregor Raimann

raimannConcepts · Friedensstraße 25 · 65510 Idstein

TELEFON 06126 226 444 0

E-MAIL gastro.immobilien@raimannconcepts.deWEB www.raimannconcepts.de

Betriebswirtschaftliche Auswertungen, Inventarverzeichnis, Grundrisse und weitere Unterlagen stellen wir qualifizierten Interessenten nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung zur Verfügung. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Terminvereinbarung und außerhalb der Betriebszeiten – der Betrieb läuft, die Mitarbeiter sind nicht informiert.

OBJEKT UND RECHTLICHES

- Standort seit 1799 als Brauhaus mit Schänke genutzt
- 2019 Dachsanierung, 2019 Fenster erneuert
- 2003 Gastraum und Sanitärbereiche erneuert
- Elektrische Anschlussleistung 63 kW
- Blockheizkraftwerk (Gas) mit Warmwasserpuffer und Batteriespeicher
- Zentrale Warmwasserbereitung, Gasanschluss vorhanden
- Objekt wird vollständig möbliert und ausgestattet übergeben
- Brauereifrei – keine Bezugsbindung

ZUM BETRIEB

- Für den Pächter provisionsfrei – die Vermittlung erfolgt im Auftrag des Verpächters
- Betrieb läuft; Übernahme im laufenden Geschäft zum 01.02.2027
- Gewachsenes Stammpublikum, bei Vereinen etabliert
- Nebenzimmer für Feiern und geschlossene Gesellschaften
- Biergarten mit Kinderspielplatz als saisonales zweites Standbein
- Partyservice und Außer-Haus-Geschäft eingeführt
- Pächterwohnung im Haus nach Absprache möglich
- Betriebswirtschaftliche Auswertungen liegen vor und werden nach Vertraulichkeitserklärung zur Verfügung gestellt

Dieses Exposé dient ausschließlich Informationszwecken und ist rechtlich nicht verbindlich. Die enthaltenen Angaben sind keine vertraglichen Zusagen; die verbindlichen Leistungsverpflichtungen von raimannConcepts ergeben sich ausschließlich aus einem abgeschlossenen Vertrag. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Vermittlung erfolgt im Auftrag des Verpächters; für den Pächter entsteht keine Provision. Das Exposé ist vertraulich zu behandeln und darf ohne unsere Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

gastro.immobilien@raimannconcepts.de

06126 226 444 0