





Ingeborg-Drewitz-Allee 4 79111 Freiburg Fon 0761 / 20 88 132 Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: info@nn-immobilien.de Internet: https://www.nn-immobilien.de/

Objektnummer	VM_GW_BB-003
Lage	Bad Bellingen
Тур	Gewerbe
Stockwerk	EG
Bezug	01.01.2026 - Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	zentrale Lage
Nutzfläche	ca. 120 qm
Anzahl Räume	2
Anzahl WC	2
Leerstand	vermietet
Baujahr	1970
Befeuerungsart	Gas
Miete	1.500 €
Nebenkosten	400 €
Kaution	6000 €
Provision	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)
Beschreibung	Das charmante "Winzerstüble Sonnenstück" bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Café,
	Bäckerei oder Bistro.

Dank der ausgezeichneten Lage im Herzen von Bad Bellingen, direkt bei der Balinea Therme und dem Ärztehaus, profitieren Betreiber hier von einer hohen Kundenfrequenz – sowohl durch Einheimische als auch durch Touristen.

Das über Jahrzehnte etablierte Traditionslokal bietet eine einmalige Gelegenheit, ein bewährtes Konzept fortzuführen oder neue gastronomische Ideen zu realisieren. Die Gastronomiefläche wird aus Altersgründen frei und überzeugt durch ihren Charme, ihre Funktionalität und die hervorragende Lage.

Ideal für engagierte Gastronomen, Cafébetreiber, Konditoren oder Bäcker, die ein attraktives Objekt mit Geschichte und Potenzial suchen.

AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Ca. 35 Sitzplätze im Innenbereich
- Ca. 40 Sitzplätze auf der sonnigen Gartenterrasse





- Verkaufsraum mit Thekenbereich ideal für Café- oder Bäckereibetrieb
- Kleine, funktionale Küche
- Gäste- und Personal-WCs
- Voll unterkellert mit Lagerräumen und Lastenaufzug
- · Separater Anlieferungszugang
- PKW-Stellplätze direkt am Objekt

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist zum 01.01.2026 nutzbar.

Die Immobilie eignet sich optimal für:

- Bäckerei mit Cafébetrieb
- Weinstube oder Vinothek
- Bistro oder Tagescafé
- Konditorei mit Frühstücksangebot
- Kleine Kaffeerösterei mit Cafébetrieb

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der großzügigen Terrasse lässt sich das Objekt leicht auf unterschiedliche Konzepte anpassen.

Die Immobilie wird ohne Gastro-Inventar vermietet. Auf Wunsch kann das komplette Inventar jedoch gegen eine Ablöse / Abstandszahlung übernommen werden – selbstverständlich ohne Verpflichtung. Zum Inventar zählen unter anderem sämtliche Koch- und Spülgeräte, Gläser, die komplette Bestuhlung, Kühlgeräte, die Theke sowie weiteres Zubehör. Der Ablösepreis steht derzeit noch nicht fest.

Es werden Mietverträge mit einer Laufzeit von 5 Jahren angestrebt. Die mögliche Mietvertragslaufzeit ist verhandelbar. Die Provision ist verdient und fällig mit Zustandekommen des Mietvertrags.

"kein Energieausweis vorhanden" (in Vorbereitung)

FAZIT: Ob als Bäckerei mit Cafébetrieb, gemütliche Weinstube oder modernes Bistro – das "Winzerstüble Sonnenstück" bietet ideale Voraussetzungen, um gastronomisch erfolgreich zu starten.

Mit seiner starken Lage, der treuen Stammkundschaft und der hohen touristischen Frequenz ist dieses Objekt eine attraktive Gelegenheit für Gastronomen, die auf der Suche nach einem standortstarken und vielseitig nutzbaren Betrieb sind.





Eine Besichtigung ist zeitnah möglich. Neugierig? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt - gerne per E-Mail!

Weitere interessante Miet-& Kaufangebote direkt unter, www.nn-immobilien.de





Lage

Bad Bellingen liegt im malerischen Markgräflerland, der "Toskana Deutschlands". Die Gemeinde zählt zu den beliebtesten Kurorten der Region und verzeichnet jährlich über 200.000 Übernachtungen.

Die zentrale Lage des Objekts sorgt für eine starke Laufkundschaft:

- Direkt bei der Balinea Therme
- In unmittelbarer Nähe des neuen Ärztehauses
- Nahe Kurpark und Zentrum
- Gute Erreichbarkeit mit Auto, Bus und Bahn
- Nur 10-20 Minuten bis Basel, Weil am Rhein, Lörrach oder Müllheim

Die Region bietet ein aktives Umfeld mit zahlreichen Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, einem beliebten Campingplatz und Wohnmobilstellplätzen – perfekte Voraussetzungen für ein florierendes Café, eine Bäckerei oder Gastronomie.





Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert

