



Ingeborg-Drewitz-Allee 4  
79111 Freiburg

Fon 0761 / 20 88 132

Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: [info@nn-immobilien.de](mailto:info@nn-immobilien.de)

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

<b>Objektnummer</b>	VM-GW-Wyhl-004
<b>Lage</b>	Wyhl
<b>Typ</b>	Gewerbe
<b>Stockwerk</b>	EG
<b>Bezug</b>	Ab sofort mgl. - Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Großzügiger Gastraum mit Wohlfühlatmosphäre
<b>Nutzfläche</b>	ca. 611 qm
<b>Anzahl Räume</b>	3
<b>Anzahl WC</b>	3
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	1982
<b>Befeuerungsart</b>	Öl
<b>Miete</b>	1.750 €
<b>Miete Zusatz</b>	zzgl. 19% USt.
<b>Nebenkosten</b>	800 € zzgl. 19% USt.
<b>Kaution</b>	7000 €
<b>Provision</b>	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)
<b>Beschreibung</b>	Das Restaurant befindet sich vollständig im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudekomplexes. Der Gastraum überzeugt durch eine warme, gemütliche Atmosphäre mit ansprechender Holzoptik und großzügigen Fensterflächen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl einen klassischen Restaurantbetrieb als auch die Durchführung von Veranstaltungen oder geschlossenen Gesellschaften.

Der großzügige Tresen- und Barbereich bildet das Herzstück des Lokals und ist direkt mit der Küche verbunden. Die funktionale Anordnung gewährleistet effiziente Arbeitsabläufe und kurze Wege.

Ein besonderes Highlight ist die angeschlossene, mehrbahnige Kegelbahnanlage mit separatem Aufenthaltsbereich. Sie eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - von Vereinsabenden über Firmenveranstaltungen bis hin zu privaten Feiern – und bietet zusätzliches Umsatzpotenzial.

#### FLÄCHENÜBERSICHT

- Gastronomiefläche gesamt: ca. 282 m<sup>2</sup>
- Gastraum inkl. Nebenzimmer: ca. 163 m<sup>2</sup>
- Küchenbereich: ca. 35 m<sup>2</sup>
- Vier Kegelbahnen inkl. Nebenflächen: ca. 329 m<sup>2</sup>

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

## OBJEKTDATENS

- Ca. 120 Sitzplätze im Innenbereich
- Ca. 20 Sitzplätze auf der Terrasse
- Attraktiver Tresen- und Barbereich
- Gastraum inklusive Mobilier (Tische & Stühle)
- Ablösefreie Übergabe der Flächen
- Großzügige Gastronomieküche
- Separater Kühlraum
- Vorrats- und Lagerflächen
- Büro sowie Personalraum
- Damen- und Herren-WC-Anlagen
- Mehrere Außenstellplätze direkt am Objekt
- Integrierte mehrbahnige Kegelbahnanlage

## NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

Die Gewerbefläche eignet sich hervorragend für diverse Nutzungsarten:

- Restaurant
- Bistro
- Brauhaus
- Pub
- Eventgastronomie
- Kombination aus Gastronomie- und Freizeitbetrieb

Wichtig: Nicht geeignet für eine Nutzung als reine Automaten-Kneipe.

## MIETKONDITIONEN UND WEITERE INFORMATIONEN

Es werden Mietverträge mit einer Laufzeit von 5 bis 10 Jahren angestrebt. Die genaue Vertragslaufzeit ist verhandelbar. Bei den angegebenen Mietpreisen handelt es sich um Nettomietpreise zzgl. umlagefähiger Betriebs- und Nebenkosten sowie der gesetzlichen Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe.

Die Maklerprovision entsteht gemäß § 652 BGB mit Abschluss eines wirksamen Mietvertrages und ist zu diesem Zeitpunkt verdient und fällig. Ein Provisionsanspruch besteht auch bei wirtschaftlich gleichwertigem Vertragsabschluss.

Ein Energieausweis ist in Vorbereitung.

Die Abbildungen - einschließlich der dargestellten Möblierung - können digital bearbeitet oder KI-gestützt visualisiert sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

**KURZUM:** Ein großzügiges Gastronomieobjekt mit zusätzlichem Freizeitangebot und vielseitigem Nutzungspotenzial – ideal für erfahrene Gastronomen mit einem durchdachten Konzept.

---

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.



**N&N  
Immobilien e.K.**

Neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Kontaktaufnahme unter Angabe Ihres geplanten Nutzungskonzepts - gerne per E-Mail.

Weitere interessante Miet- und Kaufangebote finden Sie unter: [www.nn-immobilien.de](http://www.nn-immobilien.de)

---

---

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

N&N Immobilien e.K. HRA 706560  
USt.-ID: DE225407443



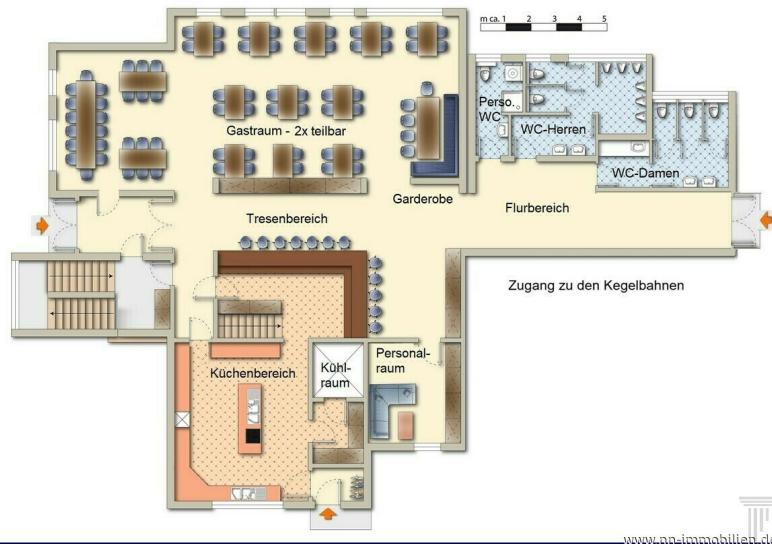
---

<b>Lage</b>	<p>Die Gewerbeeinheit befindet sich in gut erreichbarer Lage innerhalb der Gemeinde Wyhl am Kaiserstuhl. Das Objekt liegt verkehrsgünstig und verfügt über ausreichende Außenstellplätze direkt am Gebäude, wodurch eine komfortable Anreise für Gäste jederzeit gewährleistet ist. Die gute Anbindung sorgt für eine optimale Erreichbarkeit sowohl für die örtliche Kundschaft als auch für Besucher aus der Umgebung.</p> <p>Wyhl liegt in der Oberrheinebene am nordwestlichen Rand des Kaiserstuhls und grenzt im Westen unmittelbar an den Rhein, der die natürliche Grenze zu Frankreich bildet. Die Gemeinde zählt rund 3.900 Einwohner und ist geprägt von einer gewachsenen Dorfstruktur, aktivem Vereinsleben und einer starken regionalen Verbundenheit – ideale Rahmenbedingungen für einen erfolgreichen Gastronomiebetrieb mit Stammkundschaft.</p> <p>Die Kreisstadt Emmendingen ist etwa 19 km entfernt, die Stadt Freiburg im Breisgau rund 32 km südöstlich gelegen. Zudem profitiert der Standort von der Nähe zur beliebten Wein- und Tourismusregion Kaiserstuhl sowie zur deutsch-französischen Grenze, was zusätzliches Potenzial durch Ausflugs- und Freizeitverkehr bietet.</p> <p>Insgesamt vereint der Standort regionale Beständigkeit mit überregionaler Erreichbarkeit – eine solide Grundlage für ein langfristig tragfähiges Gastronomie- und Freizeitkonzept.</p>
-------------	---

---

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Grundriss - Skizze - visualisiert - ohne Kegelbahn



Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.