



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	GW-Niedereschach-001
Lage	Niedereschach
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	großer Terrassenbereich - gute Lage
Nutzfläche	ca. 537 qm
Anzahl Räume	4
Anzahl WC	4
Vermietungsstatus	vermietet
Baujahr	1980
Befeuerungsart	Öl
Miete	1.750 €
Miete Zusatz	zzgl. 19% USt.
Nebenkosten	800 €zzgl. 19% USt.
Kaution	7000 €
Provision	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)
Beschreibung	Zur Vermietung steht eine großzügige Gastronomiefläche mit ca. 536 m ² Nutzfläche, verteilt auf Erdgeschoss und Untergeschoss.

Die Immobilie überzeugt durch eine funktionale, gastronomietypische Raumaufteilung sowie eine vollständig ausgebaute Betriebsstruktur mit Gasträumen, Küchenbereich und umfangreichen Lager- und Nebenflächen.

Der großzügige Gastraum schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für den klassischen Restaurantbetrieb als auch für moderne Gastronomiekonzepte oder Veranstaltungen.

Ein besonderes Highlight ist der im Gastraum integrierte Holzofen, der sich ideal für eine authentische Pizzeria oder kreative Gastronomiekonzepte eignet und einen echten Mehrwert darstellt.

Ergänzt wird das Angebot durch eine angeschlossene Bar im Untergeschoss, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet - von Vereinsabenden über Firmenveranstaltungen bis hin zu privaten Feiern - und somit weiteres Umsatzpotenzial bietet.

Die durchdachte Anordnung aller Bereiche gewährleistet effiziente Arbeitsabläufe und kurze Wege

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

zwischen Gastraum, Küche und Lager.

Die Fläche ist sowohl für einen sofortigen Betriebsstart geeignet als auch flexibel anpassbar, um individuelle Konzepte optimal umzusetzen.

Die Vermietung erfolgt bevorzugt an engagierte Betreiber mit einem tragfähigen und wirtschaftlich durchdachten Konzept.

FLÄCHENÜBERSICHT

- Gastronomiefläche gesamt: ca. 536,59 m²
- Erdgeschoss: ca. 289,24 m²
- Untergeschoss: ca. 247,35 m²

OBJEKTDDETAILS

- Ca. 80 bis 120 Sitzplätze im Innenbereich
- Ca. 40 bis 50 Sitzplätze im Außenbereich (Terrasse)
- Großzügiger Gastraum mit Nebenräumen
- Zwei flexibel nutzbare / unterteilbare Nebenräume
- Gastraum mit integriertem Holzofen (Ablöse)
- Attraktiver Thekenbereich
- Gastronomieküche mit Erdgasanschluss
- Barbereich im Untergeschoss
- Lagerflächen sowie Kühlzellen im UG
- Personalräume vorhanden
- Damen- und Herren-WC-Anlagen im EG und UG
- 10 Außenstellplätze direkt am Objekt

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

Die Gewerbefläche eignet sich hervorragend für diverse Gastronomiekonzepte:

- Restaurant
- Pizzeria
- Café / Bistro
- Eventgastronomie
- Konzeptgastronomie

Ideal für Betreiber mit neuen Ideen oder zur Weiterentwicklung bestehender Konzepte.

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

BESONDERHEITEN

- Sehr attraktive Einstiegsmitte

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

- Große, zusammenhängende Gastronomiefläche
- Holzofen als starkes Alleinstellungsmerkmal
- Vollständige Betriebsstruktur vorhanden
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Gastronomietypischer Grundriss
- Ideal für Existenzgründer oder neue Konzepte

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 und vielseitigem Nutzungspotenzial – ideal für erfahrene Gastronomen mit einem durchdachten Konzept.

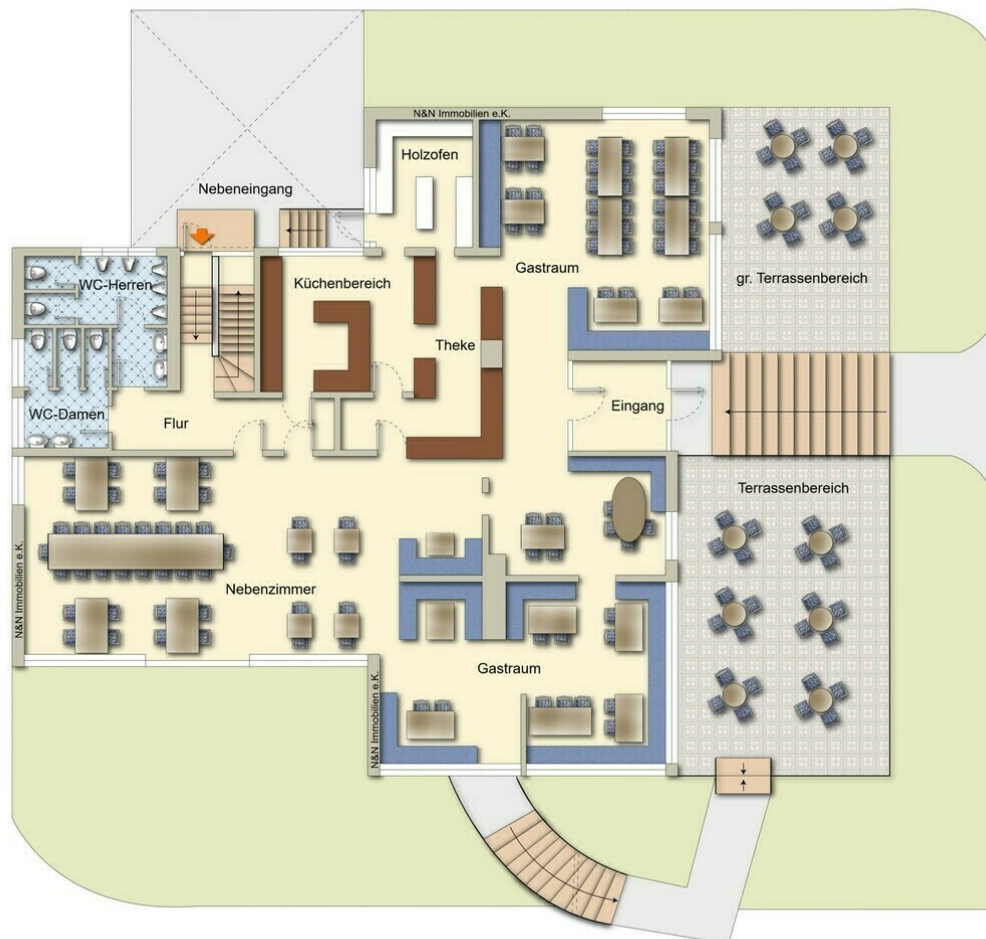
Neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Kontaktaufnahme unter Angabe Ihres geplanten Nutzungskonzepts - gerne per E-Mail.


Weitere interessante Miet- und Kaufangebote finden Sie unter: www.nn-immobilien.de

Lage	<p>Attraktive Lage in Nierereschach im Schwarzwald-Baar-Kreis mit guter Erreichbarkeit und gewachsener Infrastruktur.</p> <p>Die Nähe zu Villingen-Schwenningen und Rottweil erweitert das Einzugsgebiet und sorgt für zusätzliche Gäste aus dem Umland.</p> <p>Die vorhandenen Stellplätze direkt am Objekt gewährleisten eine komfortable Anreise und unterstützen eine stabile Kundenfrequenz.</p> <p>Insgesamt bietet der Standort eine solide Grundlage für einen erfolgreichen Gastronomiebetrieb mit Stammkundschaft und Entwicklungspotenzial.</p>
-------------	--

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

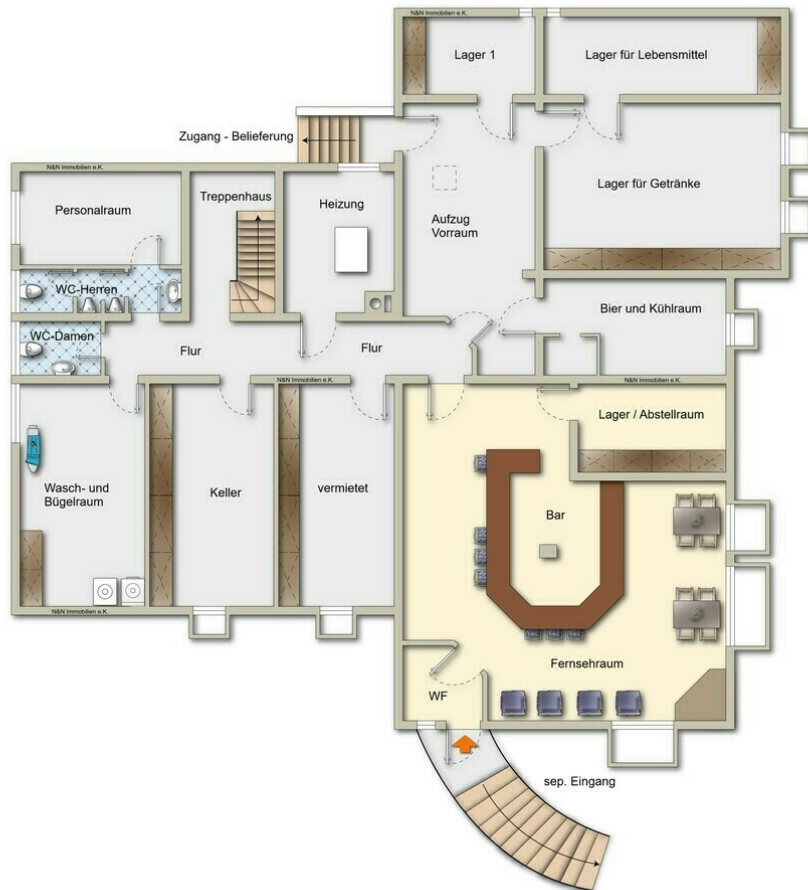
Grundrisse: Grundriss-Skizze-EG-visualisiert




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.

Grundrisse: Grundriss-Skizze-UG-visualisiert



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