

# Exposé

## Restaurant in Baden-Baden

### Bistro, Gastronomie, Lebensmittelverkauf, Ladenfläche



Objekt-Nr. OM-397274

### Restaurant

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Ruben Schäfer

76532 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Gesamtfläche	300,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Gastronomiefläche	300,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kunden betreten die Gewerbeeinheit durch eine Automatik-Glastüre und werden von einem ansprechend gestalteten und sehr gepflegten Verkaufsraum empfangen. Eine große Kühltheke (kann auf Wunsch auch entfernt werden) steht zur Warenpräsentation bereit. An die Theke schließt sich die Bedientheke für den Mittagstisch an. Direkt daneben lädt der Gastraum mit Sitz- und Stehplätzen sowie einem Wintergarten zum Verzehr von Speisen und Getränken ein. Natürlich sind auch WC-Anlagen für die Gäste vorhanden. Hinter der Theke steht eine Gastro-Küche mit großzügigen Lager- und Vorbereitungsräumen zur Verfügung. Über einen Flur erreicht man die Mitarbeiter-Toiletten. Optional können auch zwei sehr großzügige Kühlhäuser mit angemietet werden.

Alternativ zur Gastronomie-Nutzung ist auch eine Nutzung als Verkaufsfläche, Fitness-Studio oder ähnliches möglich.

KEIN Spielcasino oder Wettbüro möglich.

Das Objekt ist ab Januar 2027 frei!

## Ausstattung

Das Objekt wurde laufend instandgehalten und bietet eine sehr gute Ausstattung. Die 2022 neu eingebaute Wärmepumpe liefert ökologische Wärme zu günstigem Preis. Zwei große optional anmietbare Kühlhäuser, eins davon unterteilt, bieten Platz für Ware und Vorräte. Das Tagesessen-Bistro ist freundlich und hell gestaltet und die Küchenbereiche bieten viele Möglichkeiten das Bistro und einen Catering-Service zu betreiben. Für die Übernahme von Einrichtung und Inventar wird eine Ablöse fällig. Es besteht auch die Möglichkeit, die Kühltheke auszubauen, um weitere Sitzplätze zu realisieren.

Das Objekt ist ab Januar 2027 frei!

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in attraktiver Lage in Baden-Baden-Oos mit vielen Gewerbebetrieben. Alle Bereiche sind ebenerdig und barrierefrei zugänglich. Es stehen viele Parkplätze zur Verfügung. In direkter Nachbarschaft gibt es auch einen Discounter und Schnell-Ladesäulen für E-Autos, die ebenfalls Kunden anziehen. In naher Umgebung gibt es weitere Discounter, sowie eine Apotheke. Der Bahnhof Baden-Baden ist rund 500m entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	11,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	96,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Gastraum mit Wintergarten

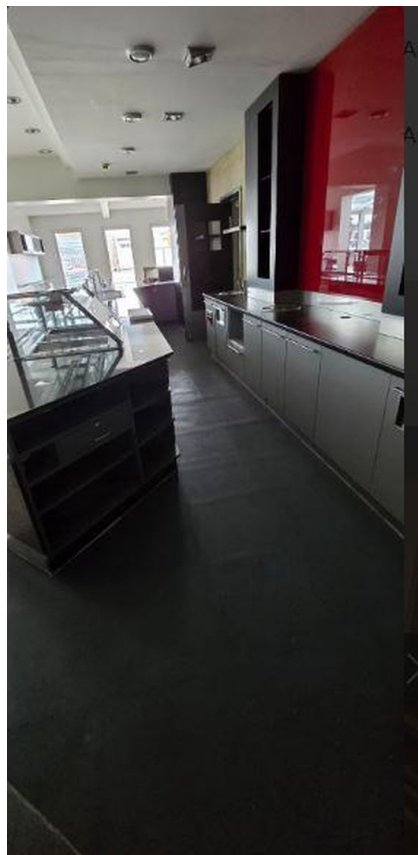


Bedientheke

# Exposé - Galerie



Bedientheke / Kühltheke



Hinter der Theke

# Exposé - Galerie



Gasträum



Gasträum

# Exposé - Galerie



Wintergarten

