

Exposé

Ladenlokal in Baden-Baden

**Gewerbefläche, Ladenfläche, Praxis, Büro,
verkehrsgünstig gelegen**



Objekt-Nr. OM-437736

Ladenlokal

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
Ruben Schäfer

76532 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1989	Gesamtfläche	300,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Verkaufsfläche	160,00 m²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kunden betreten die Gewerbeeinheit durch eine Automatik-Glastüre und werden von einem ansprechend gestalteten und sehr gepflegten 160qm großen Verkaufsraum empfangen. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Metzgerei-Verkauf und Tagesessen-Bistro befinden sich hier derzeit noch Kühl- und Warmthecken, die jedoch bei einer anderweitigen Nutzung ausgebaut werden. Diverse Fenster und ein Wintergarten sorgen für Helligkeit. Natürlich sind auch WC-Anlagen für die Gäste vorhanden.

Im hinteren Bereich befinden sich bisher als Küche genutzte Räume sowie Mitarbeiter-Toiletten und Lagerräume.

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

KEIN Spielcasino oder Wettbüro möglich.

Die gesamte Fläche ist ab Januar 2027 frei, der Verkaufsraum nach Absprache auch früher.

Ausstattung

Das Objekt wurde laufend instandgehalten und bietet eine sehr gute Ausstattung. Die 2022 neu eingebaute Wärmepumpe liefert ökologische Wärme zu günstigem Preis. Weitere Lagerflächen sind bei Bedarf verfügbar.

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/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	96,40 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Gastraum

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Gastraum mit Wintergarten

Exposé - Galerie

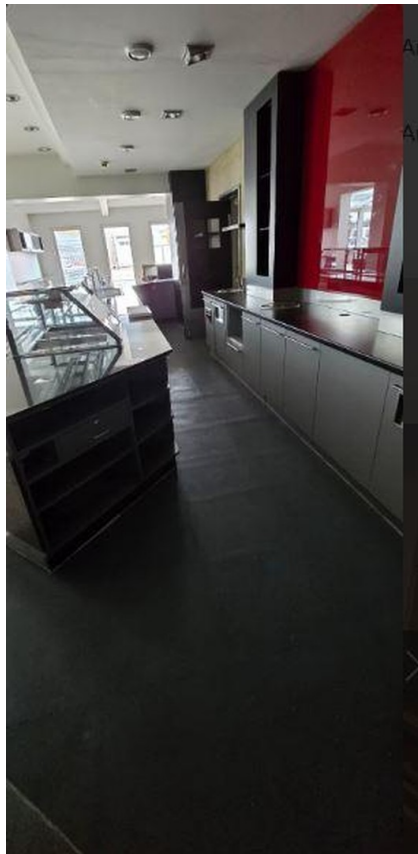


Bedientheke

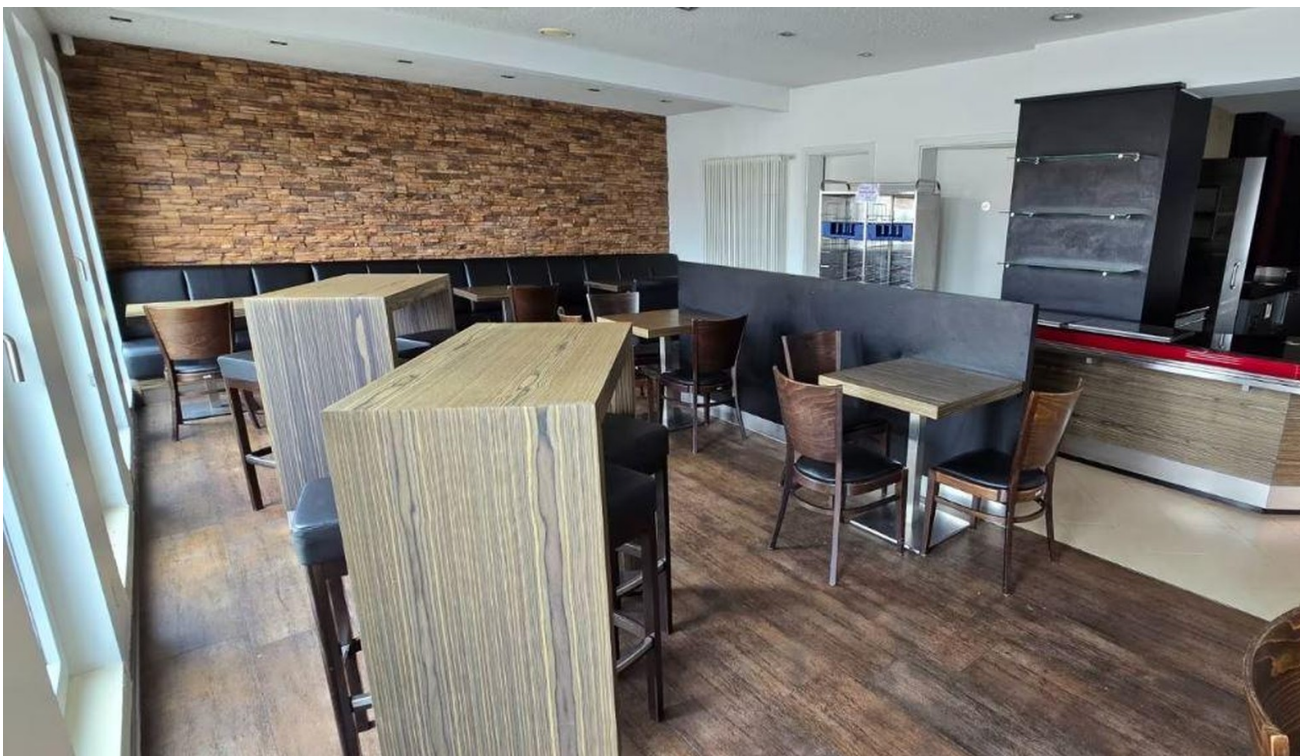


Bedientheke / Kühltheke

Exposé - Galerie



Hinter der Theke



Gastraum

Exposé - Galerie



Gastraum

Exposé - Grundrisse

