

# Exposé

## Café in Geislingen

**Top Lage für  
Cafe, Frühstück, Gebäck, Sandwich, Wraps, Pizza, Eis in  
73312 Geislingen**



Objekt-Nr. OM-441494

**Café**

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Bahnhofstr.47/1  
73312 Geislingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Gesamtfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Neben-/Lagerfläche	50,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	150 €	Gastronomiefläche	130,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	150 €	Garagen	2
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine sehr schöne, ebenerdige Tageslicht-Geschäftsfläche von 130 m<sup>2</sup>, die ohne störende Säulen sehr großzügig ist und eine freie Gestaltung und Einteilung ermöglicht. Höhe EG ca. 3,40 Meter Den hinteren Bereich bildet über die gesamte Breite eine durchgängige, hohe Fensterfront, die das Tageslicht hereinläßt.

Das Untergeschoss mit Küchenspüle und Toilette hat eine Fläche von 50 m<sup>2</sup>.

Aussenbewirtschaftung in der überdachten Passage ist möglich.

Keine Maklerprovision!

## Ausstattung

Im rechten hinteren Bereich des Erdgeschosses befindet sich ein separater Küchenbereich.

Eine Beleuchtungsanlage mit individuell einstellbaren Spots und Strahlern ist vorhanden. Das EG ist mit einem geklebten Vinylboden ausgestattet.

Untergeschoss 50 m<sup>2</sup> mit Küchenspüle und WC, sind über die innenliegende Treppe zu erreichen.

Werbeanlage auf dem Passagendach vorhanden.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

## Sonstiges

Durch die besondere Lage an der stark frequentierten Bahnhofstraße gegenüber ZOB, Bahnhof und der Park-and-Ride- Anlage sowie hinter dem Objekt die HfWU und Gymnasium eignet sich die Fläche für Cafe, Frühstück, Sandwich, Bowls, Wraps, Pinsa, Salate und Eis.

## Lage

Geislingen hat ca. 28.000 Einwohner und ein Einzugsgebiet von über 30.000 Einwohnern.

Die Geschäftsräume befinden sich im Erdgeschoss eines Wohn-und Geschäftshauses gegenüber ZOB und daneben dem Hauptbahnhof. Beide sind werktäglich allein zwischen 6.15 Uhr und 19.45 Uhr der Umschlagsplatz für 60 Züge und 185 Busse. Sie befördern täglich Tausende von Pendlern und Schülern, die oftmals Wartezeiten und Umsteigeaufenthalte haben. Da es seit einiger Zeit im Bahnhof keinen Essenskiosk mehr gibt, wäre die Passage die nächstliegende Einkaufsmöglichkeit für Pendler, Schüler, Reisende, Ausflugsgruppen und die vielen Busfahrer, die am ZOB ihre Pausen machen. Erfahrungsgemäß besteht in solchen Pausen Bedarf zur Versorgung mit Essen und Getränken.

Die angebotene Fläche liegt dafür äusserst günstig. Unmittelbar hinter dem Objekt befindet sich die HfWU mit über 2000 Studenten und zahlreichen Dozenten. Im Helfenstein Gymnasium sind mehr als 800 Schüler und 60 Lehrern. In der Passage sind u.a Friseur, Sonnenstudio, Fotostudio, Zahnarzt, Rechtsanwälte und in der Nachbarschaft ein Copyshop und ein Kindergarten. Vor der Passage gibt es Parkplätze.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	166,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

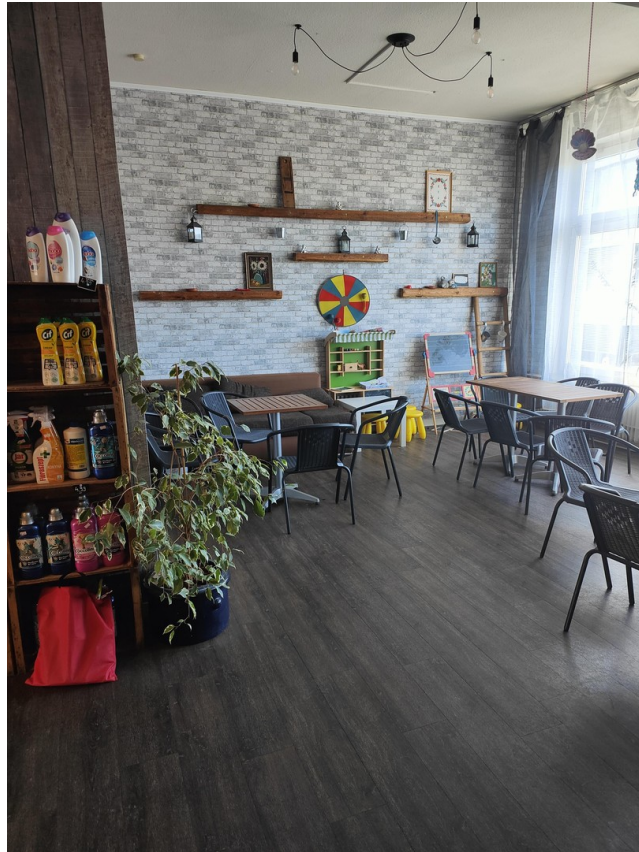


## Exposé - Galerie



Teil des Gastraums

# Exposé - Galerie



Teil des Gastraums



Werbeanlage auf Passagendach

# Exposé - Galerie



Schaufenster



Rückseite rechts Gymnasium

# Exposé - Galerie



Rückseite links Fachhochschule



Blick über Straße zum ZOB

# Exposé - Galerie



Momentaufnahme vom ZOB



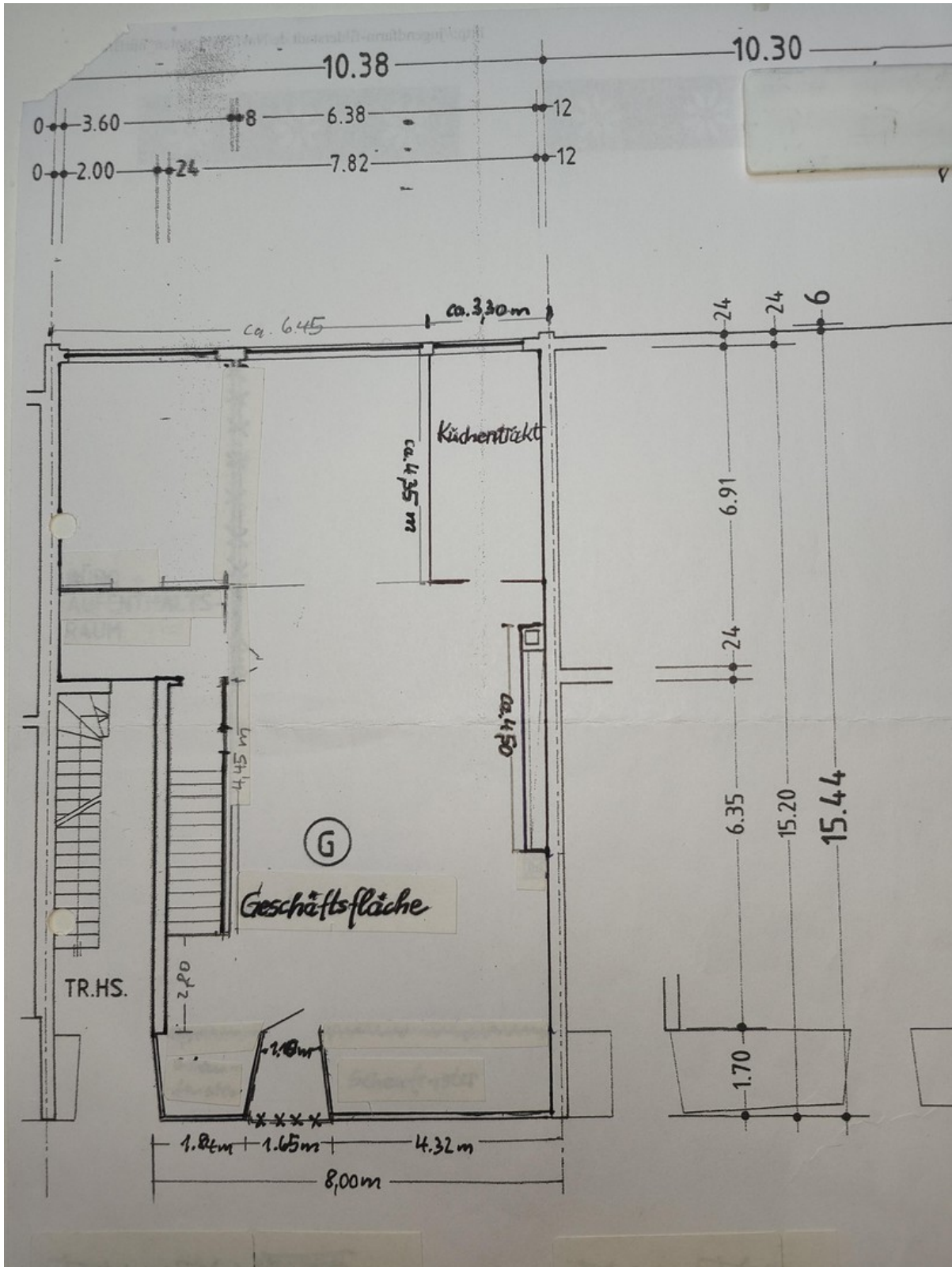
Treppe UG

# Exposé - Galerie



UG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Geschäftsfläche EG

