

# Exposé

## Restaurant in Rottach-Egern

### Renovierung nach Brand: Büro, Praxis, Einzelhandel oder Restaurant in Rottach-Egern



Objekt-Nr. OM-282389

### Restaurant

Vermietung: **3.790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Stöber  
Telefon: 0170 5424867  
Mobil: 0160 96440275

südliche Hauptstraße 14  
83700 Rottach-Egern  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	240,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	200 €	Neben-/Lagerfläche	30,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	250 €	Gastronomiefläche	110,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	450 €	Parkflächen	10
Mietsicherheit	11.370 €	Restaurantplätze	10
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Suchen Sie die perfekte Gewerbefläche für Ihr Unternehmen? Wir bieten Ihnen eine vielseitig nutzbare Immobilie in bester Lage, die sich ideal für die Einrichtung eines Restaurants, einer Praxis, eines Büros oder eines anderen Geschäftskonzepts eignet.

Nach einem Brandschaden bieten die Räumlichkeiten durch die anstehende Renovierung die Möglichkeit, sie individuell nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Nutzen Sie diese Chance, um eine maßgeschneiderte Arbeits- oder Verkaufsumgebung nach Ihren Vorstellungen gestalten zu lassen. Direkter Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Sichtbarkeit in einer hochfrequentierten Gegend.

Die Fertigstellung und Bezugsfertigkeit ist innerhalb von 4-6 Monaten nach Abschluss des Mietvertrags möglich. Eine detaillierte Planung erfolgt in Absprache mit dem neuen Mieter.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihr Unternehmen in einer individuell gestaltbaren und zentral gelegenen Immobilie zu etablieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne.

## Ausstattung

Vielseitige Nutzbarkeit: Ideal für Gastronomie, Praxen, Kanzleien oder Einzelhandel.

Flexibler Grundriss: Gestalten Sie die Räumlichkeiten teilweise nach Ihren Vorstellungen.

Zentrale Lage: Hohe Sichtbarkeit direkt an der Hauptstraße mit bis zu 10 Parkplätzen direkt vor dem Eingang. Ideale Erreichbarkeit für Kunden, Mandanten oder Patienten.

Modernisierung inklusive: Die Fläche kann weitgehend nach Ihren Wünschen renoviert werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Wohnungen in unmittelbarer Nähe können ggf. für Personal oder Betreiber angemietet werden.

## Lage

Rottach-Egern ist ein wunderschöner, kultivierter Ort im schönen Bayern, direkt am Tegernsee, welcher nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt liegt. In der direkten Umgebung befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z. B. einen DM-Drogeriemarkt, einen Edeka, den Feinkostladen Solacher, eine Beautyfarm und Kleidungsgeschäfte.

Zudem sind die Berge, z. B. der Wallberg nur einen Katzensprung entfernt. Egal ob es schneit oder der Sommer da ist, die Berge sind immer einen Ausflug wert.

Das Lokal liegt zurückversetzt an der Hauptdurchfahrtsstraße, gut sichtbar von Ihrer potentiellen Kundschaft, mit vorgelagerten Parkflächen direkt vor dem Eingang und großer Terrasse in Südlage. Nur 10 Minuten Fußweg zur Uferpromenade des Tegernsees und mit direktem Blick auf den Wallberg.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	66,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Außenbereich

# Exposé - Galerie



Eingang



Barbereich

# Exposé - Galerie



Sitzplätze



Gemütliche Atmosphäre

# Exposé - Galerie



Großer Tisch



Hochwertige Ausstattung

# Exposé - Galerie



Bar



Stilvolle Einrichtung

# Exposé - Galerie



Genug Platz

