

# Exposé

## Ladenlokal in Baden-Baden Metzgerei, Catering, Mittagstisch



Objekt-Nr. **OM-309374**

### Ladenlokal

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Schäfer

76532 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1989	Gesamtfläche	500,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Verkaufsfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	gepflegt		

# 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 sowie ein Schaufenster-Kühlhaus und eine Insel-Kühltheke stehen 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 voll ausgestattete Gastro-Küche mit großzügigen Lager- und Vorbereitungsräumen zur Verfügung. Ebenso gibt es einen großen Büroraum für die administrativen Aufgaben. Über einen Flur erreicht man den Wareneingangs-Raum sowie die beiden Kühlhäuser, Mitarbeiter-Toiletten, -Duschen sowie Umkleieräume. Bei Bedarf können im Keller zusätzliche Lagerräume angemietet werden, die über einen Lastenaufzug leicht auch mit beispielsweise Paletten erreichbar sind.

## 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 Kühlhäuser, eins davon unterteilt mit separater Steuerung 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.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Diese Gewerbeeinheit bietet die Basis für Ihren Erfolg. Ein ansprechender Verkaufsraum mit großer Bedientheke und einem gemütlichen Tagesessen-Bistro laden Kunden und Gäste zum Einkaufen und Mittagessen ein. Ein sehr großzügig bemessener Küchenbereich, komplett eingerichtet mit allem was man zum sofort loslegen braucht. Auch ein fast neues Waagen-Kassensystem ist vorhanden. Zwei großzügige Kühlhäuser bieten Platz für jede Menge Vorräte. Sämtliche benötigte Ausstattung ist vorhanden, von Aufschnittmaschinen über Herd, Kombidämpfer oder Gastro-Spülmaschine, Teller und Besteck. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Parkfläche für die Kunden.

Somit bietet es sich an, wieder eine Metzgereifiliale (Verkauf, keine Produktionsmöglichkeiten mehr vorhanden) mit Cateringangeboten und einem Mittagstisch zu betreiben. Aber auch für einen Caterer, der mit einem stationären Angebot wie Mittagstisch sein Angebot ergänzen möchte und großzügige Räumlichkeiten sucht ist diese Immobilie durchaus interessant.

Die bisherige Metzgerei wurde aus Altersgründen geschlossen. Alleine zur Mittagszeit wurden 250-300 Essen verkauft.

Besichtigungstermine

Eine Besichtigung ist nach Terminvereinbarung jederzeit kurzfristig möglich

## 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. Der Bahnhof Baden-Baden ist rund 500m entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, 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



Tages-Essen Bistro

# Exposé - Galerie



Wintergarten im Bistro



Gäste-WC



Bedientheke Mittagstisch

# Exposé - Galerie



Bedientheken



Hinter der Theke

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich