

## **Zu Vermieten - Einmaliges Gastronomieobjekt im Herzen von Großbettingen bei Stuttgart**



Theke

**Objektnummer: 688**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant |
| <b>Land:</b>             | Deutschland                          |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 72663 Großbettlingen                 |
| <b>Baujahr:</b>          | 1936                                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                             |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 276,75 m²                            |
| <b>WC:</b>               | 2                                    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 3.874,50 €                           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 4.704,75 €                           |
| <b>Miete / m²</b>        | 14,00 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 830,25 €                             |
| <b>USt.:</b>             | 893,91 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                      |

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 19% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400



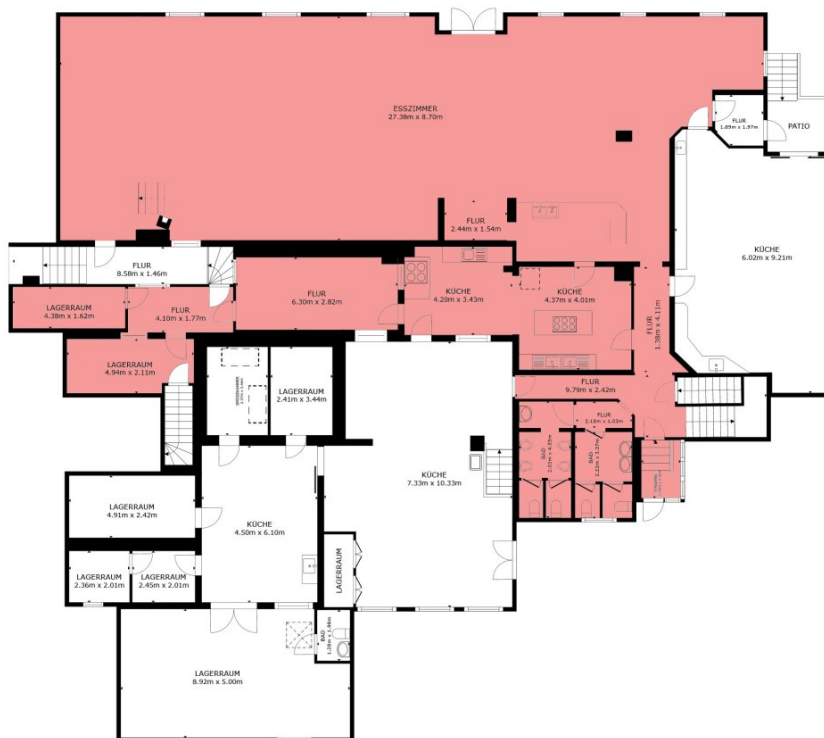












STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 123.9 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 639.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 250.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4  
 134.6 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : PATIO 7.1 m<sup>2</sup> FAMILIENZIMMER 36.9 m<sup>2</sup> BALKON 22.4 m<sup>2</sup>  
 REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 64.9 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 1,148.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Gastronomieeinheit im Erdgeschoss der Nürtinger Straße 52 in Großbettlingen vereint professionelle Küchentechnik, großzügige Gasträume und einen repräsentativen Festsaal mit Bühne auf insgesamt ca. 276,75 m<sup>2</sup>. Sie ist sofort betriebsbereit und bietet eine seltene Kombination aus Tagesgastronomie, Eventbetrieb und kulturellen Veranstaltungen – ideal für erfahrene Gastronomen, Eventveranstalter oder Investoren.

Der Gastraum (ca. 69,5 m<sup>2</sup>) überzeugt durch helle, einladende Räume und einen pflegeleichten Fliesenboden, der sowohl für den täglichen Restaurantbetrieb als auch für Lounge- oder Barbereich optimal geeignet ist. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Tageslichtstimmung und schaffen eine freundliche Atmosphäre, die Gäste sofort anspricht.

Der angrenzende Festsaal (144 m<sup>2</sup>) ist das Herzstück der Einheit: Der edle Fischgrätparkettboden verleiht dem Raum Eleganz und Wärme, während die fest installierte Bühne perfekte Voraussetzungen für Theateraufführungen, Konzerte, Vereinsveranstaltungen oder exklusive Bankette bietet. Flexible Bestuhlungskonzepte ermöglichen Veranstaltungen jeder Größe – vom intimen Kulturabend bis zu großen Gala-Events. Die hervorragende Akustik des Parketts sorgt für eine klare und angenehme Klangkulisse.

Die professionelle Gastronomieküche (gesamt 31,9 m<sup>2</sup>) ist vollständig in Edelstahl gehalten und bieten Gasherde, Spültische, Spülmaschinen, Kühltische und großzügige Arbeitsflächen. Durch die Aufteilung in Warm- und Kaltbereich wird ein effizienter und hygienischer Arbeitsablauf gewährleistet, selbst bei hoher Gästeanzahl oder großen Veranstaltungen.

Mehrere Lagerräume (gesamt 25,4 m<sup>2</sup>) und eine Kühlzelle (7,1 m<sup>2</sup>) bieten ausreichend Lagerkapazität für Lebensmittel, Getränke oder saisonale Vorräte.

Über den ca. 39,1 m<sup>2</sup> großen, allgemein nutzbaren Flurbereich erreichen Sie die gemeinschaftlichen Damen- und Herren-Sanitäranlagen. Diese Back-of-House-Zone bietet Ihnen den Vorteil, dass keine eigenen Sanitärräume notwendig sind. So bleiben Investitions- und Betriebskosten gering, während Mitarbeiter und Kunden von professioneller Infrastruktur profitieren.

Bei Bedarf stehen weitere Zusatzflächen für Lagerung und Kühlung mit insgesamt ca. 68,37m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die **durchdachten Service- und Verkehrswege** zwischen **Küche, Gastraum, Festsaal und Lagerräumen** ermöglichen **effiziente Abläufe, kurze Wege** und ein **reibungsloses Zusammenspiel** von **Personal, Gästen und Lieferungen** – ein **entscheidender Vorteil** für den **professionellen Gastronomiebetrieb** und **Eventmanagement**.

## Lagebeschreibung

**Großbettlingen** liegt **verkehrsgünstig** zwischen **Nürtingen und Stuttgart** und bietet eine **Region** mit **stabiler Nachfrage nach Gastronomie, Events und kulturellen Veranstaltungen**. Die **Nürtinger Straße** ist **zentral gelegen, gut sichtbar und hervorragend erreichbar**. **Parkmöglichkeiten** befinden sich **in unmittelbarer Nähe**, und die Anbindung an den **regionalen Nahverkehr** macht das **Objekt** sowohl für **Gäste** als auch für **Mitarbeiter** **leicht zugänglich**.

Die **Lage** ermöglicht eine **attraktive Mischung** aus **lokaler Stammkundschaft** und **Gästen** aus dem **Umland (Nürtingen, Wendlingen, Kirchheim unter Teck oder Tübingen)**, was für eine **langfristige Auslastung** und **regelmäßige Besucherzahlen** sorgt.

## Zielgruppen & Nutzungsmöglichkeiten

Diese **Einheit** eignet sich besonders für:

- **Gastronomen:** Restaurant, Café, Bar oder Tagesgastronomie mit Abendbetrieb
- **Event- & Kulturveranstalter:** Kleinkunst, Theater, Konzerte, Vereins- oder Firmenveranstaltungen
- **Catering-Unternehmen:** Standort für Produktion und Ausgabe direkt vor Ort
- **Investoren / Kapitalanleger:** renditestarkes Gastroobjekt mit sofortiger Vermietbarkeit
- **Franchise- oder Konzept-Gastronomie:** Kombination aus Tagesbetrieb und Eventformat



Die **Kombination** aus **hochwertiger Küchentechnik**, **großzügigem Gastraum**, **repräsentativem Festsaal** mit **Fischgrätparkett** und **integrierter Bühne** macht diese **Location** zu einem **einzigartigen Standort**.

**Nutzen Sie die Gelegenheit, eine sofort betriebsbereite Gastronomieeinheit mit allen technischen und räumlichen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Gastronomie und Eventlocation zu übernehmen. Ob kulinarische Highlights, Vereinsfeste, kulturelle Veranstaltungen oder private Feiern – hier können Sie Ihre gastronomischen Visionen verwirklichen und unvergessliche Momente schaffen.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.