



Objektnummer 346

Alte Weberei – Umsatzstarkes Restaurant mit Charakter in Karlsbad-Ittersbach neu zu verpachten

Eckdaten

Kaltmiete	1.600,00 €
Nebenkosten	150,00 €
Heizkosten	400,00 €
Courtagehinweis	Für Pächter provisionsfrei! inkl. MwSt.

<i>Grundstücksfläche</i>	<i>300,0 m²</i>
<i>Gesamtfläche</i>	<i>300,0 m²</i>
<i>Gastraumfläche</i>	<i>160,0 m²</i>
<i>Anzahl Stellplätze</i>	<i>5,0</i>
<i>Anzahl Balkone</i>	<i>1,0</i>
<i>Baujahr</i>	<i>2005</i>
<i>Zustand</i>	<i>Teilsaniert</i>
<i>Ausstattungskategorie</i>	<i>Gehoben</i>
<i>Küche</i>	<i>Einbauküche</i>
<i>Heizungsart</i>	<i>Zentral</i>
<i>Stellplatzart</i>	<i>Außenstellplatz</i>
<i>Barrierefrei</i>	
<i>Abstellraum</i>	
<i>Gäste-WC</i>	

Energieausweis

<i>Geltende EnEV</i>	<i>Nicht nötig</i>
<i>Gebäudeart</i>	<i>Gewerbe</i>

Objektbeschreibung

Lage

Das Objekt „Alte Weberei“ befindet sich in Karlsbad-Ittersbach, direkt am Rand des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord und damit in einer stark nachgefragten Freizeit- und Erholungsregion. Die Umgebung ist geprägt von Wander- und Radwegen sowie landschaftlich reizvollen Abschnitten mit Weinbergen und Reben, die zum Verweilen, Genießen und aktiven Aufenthalt einladen. Für den gastronomischen Betrieb ergibt sich daraus ein kontinuierlicher Zustrom durch Ausflügler, Wanderer und Radfahrer, insbesondere mit zusätzlicher Frequenz an Wochenenden und in der Saison.

Gleichzeitig überzeugt der Standort durch seine sehr gute infrastrukturelle Anbindung: Über die Stadtbahn S11/S12 besteht eine direkte Verbindung in die Region, insbesondere nach Karlsruhe, während auch Pforzheim schnell und unkompliziert erreichbar ist. Diese regionale Anbindung über Bahn und öffentliche Verkehrsmittel erweitert das Einzugsgebiet deutlich und ermöglicht Gästen eine komfortable Anreise ohne Pkw.

Insgesamt entsteht daraus ein klarer strategischer Vorteil für den zukünftigen Pächter, da sich die Lage nicht auf klassische Laufkundschaft stützt, sondern eine stabile Kombination aus regionaler Stammkundschaft, saisonalem Freizeitverkehr sowie gezielt anreisendem Eventpublikum bietet und damit als attraktive Destination mit hoher Aufenthaltsqualität und entsprechender Zahlungsbereitschaft positioniert werden kann.

Objektbeschreibung

Die „Alte Weberei“ in Karlsbad-Ittersbach ist ein außergewöhnliches Gastronomieobjekt mit unverwechselbarem Charakter und hohem Wiedererkennungswert. Das Objekt vereint historischen Fachwerkstil mit einer warmen, detailreichen Innenarchitektur und bietet ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Restaurant- und Eventkonzept.

Bereits beim Betreten entsteht ein eindrucksvolles Raumgefühl: Eine massive Holzbar, offene Galerieebenen und eine markante Treppenanlage schaffen eine Atmosphäre, die Gäste emotional abholt und zum Verweilen einlädt. Der Gastraum erstreckt sich über zwei Ebenen und ermöglicht eine natürliche Trennung unterschiedlicher Bereiche – ideal für parallelen Restaurantbetrieb und Veranstaltungen.

Insgesamt stehen ca. 60 Sitzplätze im Innenbereich zur Verfügung, ergänzt durch einen atmosphärischen Gewölbekeller mit ca. 20 Sitzplätzen sowie einer Terrasse mit ca. 30 Sitzplätzen. Daraus ergibt sich eine Gesamtkapazität von rund 110 Gästen.

Ein besonderes Highlight ist der Gewölbekeller, der sich hervorragend für exklusive Events, Weinabende oder private Feiern eignet. In Kombination mit der architektonischen Struktur entsteht ein klarer wirtschaftlicher Vorteil: mehrere parallel nutzbare Umsatzbereiche innerhalb eines Objekts.

Das Objekt richtet sich gezielt an Betreiber, die Gastronomie als Erlebnis und wirtschaftliches Gesamtkonzept verstehen und das vorhandene Potenzial aktiv nutzen möchten.

Ausstattung

Mit seinem rustikalen, authentischen Ambiente und viel Liebe zum Detail bietet dieses Objekt einen hohen Wiedererkennungswert und eignet sich perfekt für klassische wie moderne Gastronomiekonzepte; ein deutsches Restaurant mit regionalem Weinangebot oder eine Vinothek mit kreativen Tapas. Ergänzt durch eine Musikalische Begleitung oder thematische Abende, wird der Aufenthalt ein einzigartiges Erlebnis für Ihre Gäste.

Die Ausstattung ist funktional durchdacht und ermöglicht einen effizienten Gastronomiebetrieb bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität für die Gäste.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- *ca. 60 Sitzplätze im Innenbereich auf zwei Ebenen*
- *separater Gewölbekeller mit ca. 20 Sitzplätzen*
- *Terrasse mit ca. 30 Sitzplätzen*
- *zentrale Baranlage als funktionales Herzstück*
- *klare Trennung zwischen Restaurant- und Eventbereich*
- *flexible Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen und Konzepte*

Die Raumstruktur mit Galerie und Treppenaufgang schafft eine natürliche Zonierung und ermöglicht einen parallelen Betrieb von Restaurant und Veranstaltungen – ein entscheidender Vorteil für die Wirtschaftlichkeit.

Die Küche ist voll ausgestattet und bietet eine solide Basis für den direkten Start. Edelstahl-Arbeitsflächen, Kühlmöglichkeiten sowie vorbereitete Arbeitsbereiche ermöglichen eine kurzfristige Inbetriebnahme, abhängig von individueller Abstimmung und Konzeptanpassung.

Der Gewölbekeller stellt einen besonderen Mehrwert dar: Er kann unabhängig vom Hauptbetrieb genutzt werden und eignet sich ideal für geschlossene Gesellschaften, Weinabende oder exklusive Events. Dadurch entstehen zusätzliche, planbare Umsatzpotenziale.

Insgesamt bietet das Objekt eine seltene Kombination aus Atmosphäre, Struktur und betrieblicher Flexibilität – optimal für Betreiber mit klarem Konzept und Eventfokus.

Sonstiges

Ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil ergibt sich durch die Möglichkeit einer Kooperation mit der regional etablierten Blumenoase Karlsbad. Durch die Kombination aus Gastronomie, Location und professioneller Floristik lässt sich ein attraktives Gesamtangebot insbesondere für Hochzeiten und Veranstaltungen realisieren.

Dies ermöglicht dem zukünftigen Pächter eine klare Positionierung im Eventbereich sowie zusätzliche Umsätze mit überdurchschnittlichen Margen.

Die Verpachtung erfolgt nach Absprache. Das Objekt eignet sich insbesondere für erfahrene Gastronomen oder Betreiber mit Fokus auf Event- und Hochzeitskonzepte. Der wirtschaftliche Erfolg hängt maßgeblich von der Qualität des Betreiberkonzepts und der aktiven Bewirtschaftung ab.

Weitere Unterlagen sowie Besichtigungstermine stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Das Objekt steht unter Denkmalschutz, ein Energieausweis wird deshalb nicht benötigt.













