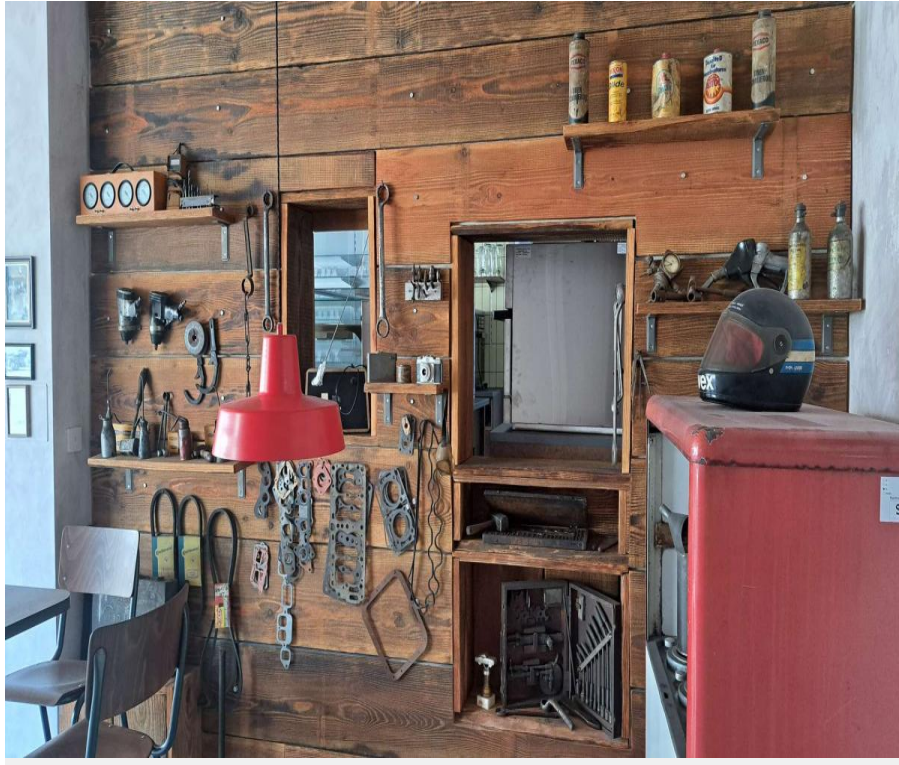




Objektnummer 173

## **Vintage-Juwel an Top-Lage: Gut ausgestattetes Bistro mit Shop für Macher – Einziehen & Loslegen!**

### **Eckdaten**

**Provision**  
**Courtagehinweis**  
**Verkaufsfläche**  
**Baujahr**  
**Bodenart**  
**Heizungsart**  
**Befeuerung**  
**Unterkellert**

**Für Mieter provisionsfrei. inkl. MwSt.**  
**Für Mieter provisionsfrei. inkl. MwSt.**  
**70,0 m<sup>2</sup>**  
**1967**  
**Fliesen**  
**Zentral**  
**Pellets**  
**Keller**

Lange Straße 60 | 72250 Freudenstadt  
Telefon: 07441 87111 | E-Mail: [info@sueddeutsche-immo.com](mailto:info@sueddeutsche-immo.com)

[Online ansehen](#)

## Ihr Partner für schönes Wohnen

### **Energieausweis**

*Energieträger  
Geltende EnEV  
Gebäudeart*

*Holzpellets  
Liegt bei Besichtigung vor  
Gewerbe*

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Baiersbronn-Mitteltal liegt im oberen Murgtal im Nordschwarzwald und ist ein gewachsener Ortsteil der Gemeinde Baiersbronn.*

*Der Standort befindet sich direkt an der Landesstraße L 401, einer stark genutzten Verkehrsverbindung zwischen der Rheinebene und der Schwarzwaldhochstraße. Die Straße wird regelmäßig von Pendlern, Anwohnern sowie Ausflüglern und Urlaubsgästen befahren und sorgt für eine kontinuierliche Sichtbarkeit und Erreichbarkeit des Standorts.*

*Durch die Lage innerhalb des Ortsteils wird die Durchgangsfrequenz mit der örtlichen Kundschaft kombiniert. Neben der ansässigen Bevölkerung nutzen auch Gäste aus dem touristischen Umfeld das Angebot, insbesondere auf der Durchfahrt oder bei Aufenthalten in der Region.*

*Die Lage eignet sich damit sowohl für einen laufenden Shop- und Servicebetrieb als auch für ergänzende Angebote im To-go- oder Bistrobereich, bei denen kurze Wege, gute Erreichbarkeit und spontane Kaufentscheidungen eine wichtige Rolle spielen.*

## Ihr Partner für schönes Wohnen

### Objektbeschreibung

*Der Ort, an dem Charakter auf Frequenz trifft: Vergessen Sie klassische Tankstellen-Shops. Hier wartet eine neuwertig und gut ausgestattete Bistro-Fläche im hochwertigen Vintage-Automotive-Look. An einer hochfrequentierten Schnittstelle zwischen Berufsverkehr, Dorfgemeinschaft und Natur-Tourismus gelegen, bietet dieses Objekt die perfekte Bühne für ein Konzept, das aus der Masse heraussticht.*

*Warum dieser Standort Ihr Gamechanger ist: Design trifft Moderne: Keine Investitionsstaus. Komplette, hochwertige Einrichtung im Retro-Stil bereits vorhanden – einziehen und eröffnen.*

*Die Zielgruppen-Chance: Profitieren Sie vom konstanten Pendlerstrom, der loyalen lokalen Community und kaufkräftigen Touristen auf dem Weg ins Grüne.*

*Kulisse mit Charakter: Perfekt geeignet für Instagram-Marketing, Petrolhead-Treffs oder als stylischer Hub für regionale Spezialitäten.*

#### *Ihre Möglichkeiten:*

- Modernes Deli / Coffee-Bar: Premium-Stopp für Pendler mit Sinn für Ästhetik.*
- Showroom & Gastro-Hybrid: Die ideale Fläche für Markenpräsentationen (E-Bikes, Automotive, Outdoor) mit Bewirtung.*
- Regio-Konzept 2.0: Der moderne "Hofladen" für das Dorf – stilvoll und zeitgemäß.*

#### *Eckdaten:*

*Zustand: Saniert in 2022*

*Stil: Vintage / Industrial / Automotive*

*Lage: Strategisch perfekt an gut frequentierter Tankstelle*

*Ausstattung: Vollmöbliert, Tresen, Küchenbereich, Sanitäranlagen*

#### *Wir suchen:*

*Einen Pächter mit Leidenschaft und einem klaren Konzept, der versteht, dass dieser Ort mehr ist als nur eine Durchgangsstation. Wir sind offen für innovative Betreibermodelle und suchen eine langfristige, partnerschaftliche Zusammenarbeit.*

*Machen Sie diesen Ort zum Ziel – nicht nur zum Zwischenstopp.*

## Ihr Partner für schönes Wohnen

### **Ausstattung**

*Der Shop verfügt über eine Verkaufstheke, Regalsysteme sowie eine Einrichtung im Vintage-Design. Für den Bistrobereich sind Geräte zur Speisenvorbereitung, mehrere Kühlgeräte sowie Sitzmöbel vorhanden. Ein Kassensystem ist installiert.*

*Zur Fläche gehören ein Kunden-WC, ein separates Büro, ein Lagerraum sowie ein Mitarbeiter-WC. Große Fensterflächen ermöglichen eine gute Belichtung und Sichtbarkeit des Shopbereichs. Eine kleine Außenfläche kann für Sitzplätze genutzt werden.*

*Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung auf Pelletbasis aus dem Baujahr 2022.*

### **Sonstiges**

*Für Mieter provisionsfrei!*

*Die Fotos zeigen das Objekt in ausgestattetem Zustand. Die Ausstattung mit Sortiment / Warenangebot ist Sache des Mieters.*

*Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Abstimmung und unter Angabe relevanter Informationen zur geplanten Nutzungskonzept und zum Investitionshintergrund.*

*Angebot ist freibleibend, Vermietung vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten, deshalb können wir hierfür keine Haftung übernehmen.*

*Spiel-/Unterhaltungsautomaten sind nicht gewünscht.*

*Sprechen Sie uns gerne jetzt unverbindlich an!*



