

Charmante Gastronomie-
fläche in großem Einkaufs-
areal in Gerolstein
zu verpachten.



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts 4 - 5

Objektbeschreibung 6

Grundrisse 7 - 8

Bilder 9 - 11

Lagebeschreibung 11

Was wir Ihnen bieten 12 - 13

Über uns / AGB's 14 - 15



HIGHLIGHTS

- ✓ Charmante Gastronomie, ideal ausgelegt für traditionelle Hausmannskost oder Verköstigungen kulinarischer Spezialitäten
 - ✓ Geschickte Raumanordnung sowie bequemer Außenbereich sorgen für ausreichend Gästekapazitäten
 - ✓ Ideale Werbemöglichkeiten aufgrund hoher Personenfrequenz
 - ✓ Ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Objekt vorhanden
 - ✓ Langfristiges Mietmodell für ein nachhaltiges Geschäftsmodell möglich
 - ✓ Sehr belebter Standort innerhalb eines großen Einzelhandel - Gewerbeparks mit renommierten Geschäften
 - ✓ Nähe zu den Grenzen von Luxemburg und Belgien sorgt für breiteres Kundenspektrum aus dem Ausland
-



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gesamt **ca. 528 m² Gebäudenutzfläche**
in einem sehr gepflegten Gebäude



Großzügige Räumlichkeiten für
ausreichend Gästekapazitäten



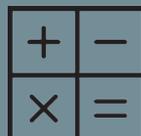
Hervorragende Sichtbarkeit durch
stark frequentierte Straße in beliebtem
Einkaufsgebiet von Gerolstein



Die Mietfläche kann **nach
Absprache** bezogen werden; es
wird ein **langfristiges Mietverhältnis**
angestrebt



Kaltmiete: 3.000 € p. M. zzgl. MwSt.,
Nebenkosten: 750 € p. M.
Strom sowie Müllgebühren werden direkt
mit den Versorgern abgerechnet



Provisionsanspruch:
3 netto Monatsmieten
zzgl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Charmante Gastronomiefläche in großem Einkaufsareal in Gerolstein zu verpachten.

Die zur Verpachtung angebotene Mietfläche befindet sich in einem traditionellen Gebäude in einer äußerst belebten Lage von Gerolstein. Insbesondere die Lage innerhalb eines großen Einkaufsareals mit Marken teilweise von nationaler Bekanntheit ist ein großer Pluspunkt dieser Gastronomiefläche.

Diese vielseitige und individuell gestaltbare Fläche erstreckt sich über zwei Etagen und ist ideal für ein Angebot an traditioneller Hausmannskost oder einer innovativen kulinarischen Verkostung geeignet. Sie bietet dem neuen Pächter einzigartige Möglichkeiten für eine nachhaltige Standortentwicklung des Betriebs und überzeugt durch sehr große Räume mit optimalen Gästekapazitäten.

Das Erdgeschoss der Fläche ist die Hauptgastronomiefläche und umfasst ca. 325 m². Sie verfügt über einen großen Schankraum mit elegant geschwungener Diele, einem separaten Bewirtschaftungsraum zusätzlich der Tische auf dem Freisitz und einem abtrennbaren Saal. Dieser eignet sich ideal, um Vereine und Firmen für ihre Feiern zu bewirten, kann jederzeit aber auch für den normalen Betrieb gedeckt werden oder für Privatveranstaltungen angemietet werden. Die direkt an den Bewirtschaftungsraum grenzende Küche ist über eine praktische Schiebetür zu erreichen und verfügt über einen Kühlraum, der die Lebensmittel immer frisch hält.

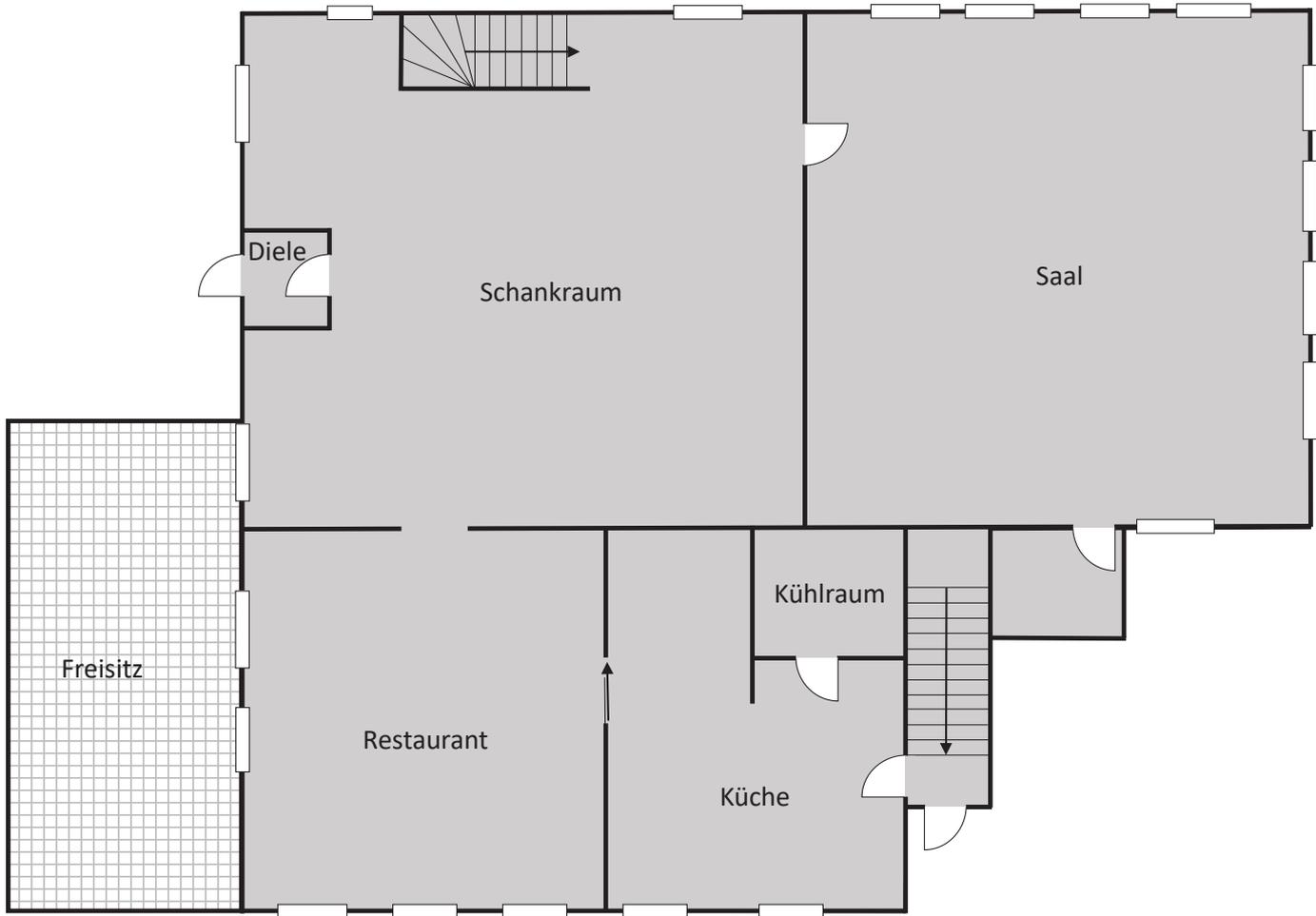
Das Untergeschoss dieser Fläche setzt sich aus weiteren Lager - und Kühlflächen zusammen und deckt durch eine geschlechtergetrennte WC - Anlage die sanitären Anlagen perfekt ab. Ebenso steht für Personal eine separierte WC - Anlage zur Verfügung. Eine kleine Umkleide für das Personal rundet das Platzangebot dieser ca. 200 m² großen Fläche ab.

Die gesamte Fläche ist in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch den traditionellen Charme einer deutschen Gaststätte. Durch einige PKW-Stellplätze, welche direkt vor dem Objekt angeordnet sind, stehen den Gästen sowie den Mitarbeitern ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Unser Fazit: Hier eröffnet sich eine tolle Möglichkeit, sich als Gastronomie in hoch frequentierter Lage von Gerolstein zu etablieren und von dem privilegierten Standort zu profitieren.

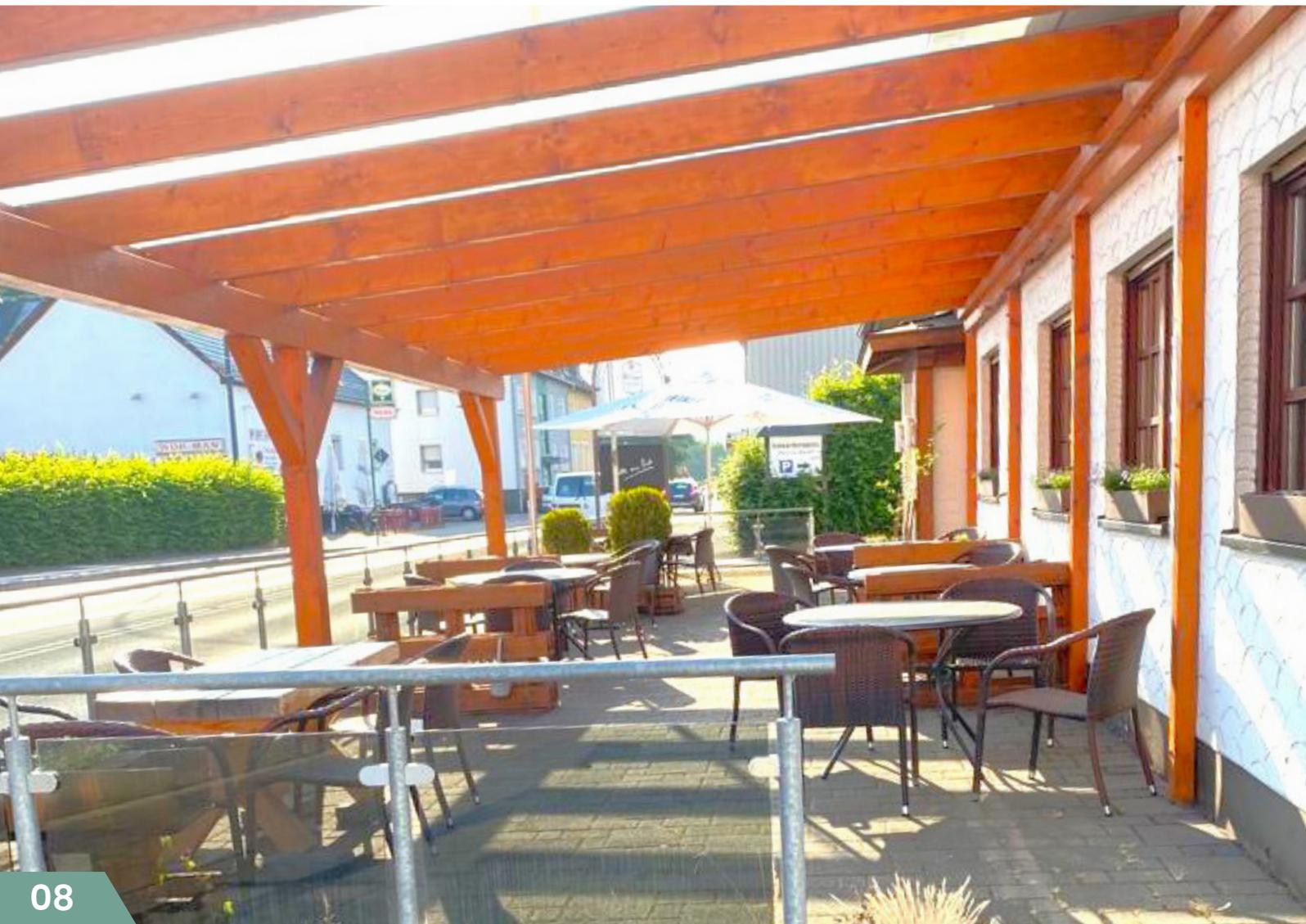
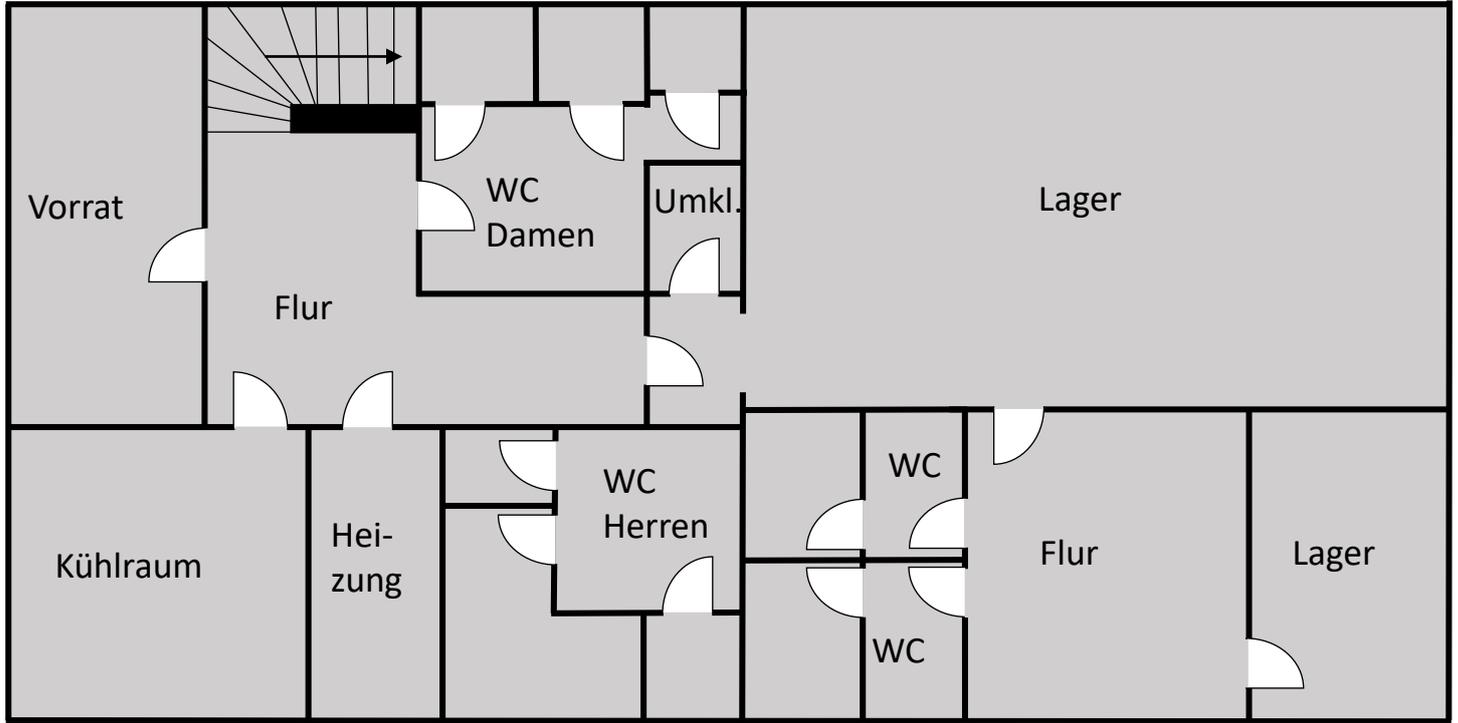


EG



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

UG









LAGE

BESCHREIBUNG

Gerolstein - malerische Stadt in der Vulkaneifel

Diese malerische Stadt in der Vulkaneifel-Region bietet ideale Bedingungen für Ihr kleines Unternehmen. Umgeben von einer atemberaubenden Naturkulisse mit Hügeln, Wäldern und Felsen, finden Sie zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Die Stadt selbst verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur und verfügt über Gewerbegebiete und Büroflächen für Unternehmen jeder Größe. Gerolstein unterstützt aktiv lokale Unternehmen durch Förderprogramme und Netzwerke. Die zentrale Lage und gute Verkehrsanbindung machen Gerolstein zum idealen Standort für regionale Geschäfte. Mit hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und breitem kulturellem Angebot ist Gerolstein ein attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten. Profitieren Sie von den Chancen, die Gerolstein bietet!

WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto: **SPÜRBAR ANDERS**



Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungszustaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr **Neu- oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



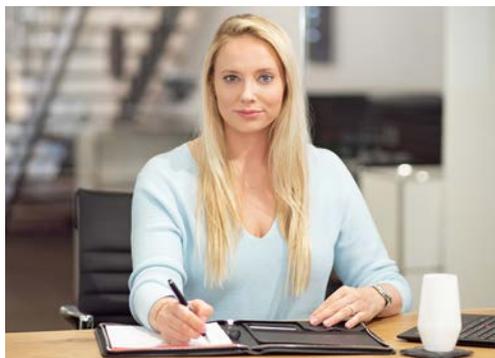
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



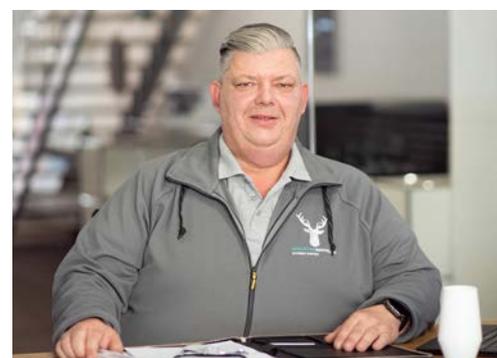
HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



RUBI & BELLA

SICHERHEITSDIENST



EXTERNE PROJEKTPARTNER

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr 3 Monatsnettomieten zzgl. gesetzlicher MwSt. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: info@schlatter-immobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklistenbasierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

