



Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg
Fon 0761 / 20 88 132
Fax 0761 / 61 25 33 49
E-Mail: info@nn-immobilien.de
Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

Objektnummer	VM_GW_BB-003
Lage	Bad Bellingen
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Bezug	01.01.2026 - Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	zentrale Lage
Nutzfläche	ca. 120 qm
Anzahl Räume	2
Anzahl WC	3
Leerstand	vermietet
Baujahr	1970
Befeuerungsart	Gas
Miete	1.500 €
Miete Zusatz	zzgl. 19% MwSt.
Nebenkosten	400 € zzgl. 19% MwSt.
Kaution	6000 €
Provision	2,975 Monatsmieten (inkl. 19% MwSt.)
Beschreibung	Das traditionsreiche „Winzerstüble Sonnenstück“ bietet eine einmalige Chance für Gastronomen, die einen Standort mit Geschichte und Zukunft suchen. Seit über 25 Jahren wurde das Lokal erfolgreich betrieben und ist in Bad Bellingen fest etabliert.

Die Fläche befindet sich im Erdgeschoss in äußerst zentraler Lage – unmittelbar bei der Balinea Therme, dem neuen Ärztehaus sowie in fußläufiger Entfernung zum Kurpark und mehreren Hotels sowie Ferienwohnungen. Diese Umgebung sorgt ganzjährig für stetige Laufkundschaft und eine solide Grundfrequenz.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und ermöglicht flexible gastronomische Konzepte ohne Vollküche. Der gemütliche Gastraum mit Holzvertäfelung, großen Fenstern und einem liebevollen Ambiente schafft eine warme und einladende Atmosphäre.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Top-Lage direkt an der Balinea Therme – hohe Frequenz durch Kurgäste & Touristen
- Etabliertes Traditionslokal mit jahrzehntelanger Stammkundschaft

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

- 35 Sitzplätze innen und ca. 40 Sitzplätze auf der sonnigen Gartenterrasse
- Voll unterkellert – großzügige Lagerräume und Lastenaufzug
- Separater Anlieferungszugang
- Bestehende Möblierung bleibt im Objekt
- Kleine, funktionale Küche – Ablöse für Küchenausstattung möglich
- Ideal für Café, Bäckerei, Vinothek, Bistro, Konditorei, Kaffeerösterei

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der bestehenden Genehmigung und baulichen Gegebenheiten eignet sich die Fläche besonders für:

- Café / Tagescafé
- Bäckerei mit Cafébetrieb
- Vinothek oder Weinstube
- Bistro / Snackbetrieb (kalte Speisen)
- Konditorei
- Kleine Kaffeerösterei mit Ausschank

HINWEIS:

Es liegt eine Genehmigung für kalte Küche vor. Eine Vollküche ist nicht realisierbar, da kein klassischer Dunstabzug vorhanden ist.

AUSSTATTUNG

- Gemütlicher Gastraum mit Holzinterieur und dekorativen Details
- Bestehende Möblierung bleibt im Objekt (Entfernung nicht gestattet)
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Küche inklusive Geräte wie Spülmaschine, Kühlschränke, Regale (Ablöse: 10.000 € von der aktuellen Pächterin)
- Gäste-WCs & separates Personal-WC

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

- Ein weiteres WC im Untergeschoss
- Voll unterkellert, großzügige Lagerräume und ein Lastenaufzug
- Terrasse mit ca. 40 Sitzplätzen
- PKW-Stellplätze direkt am Objekt
- Ein Energieausweis ist derzeit in Vorbereitung.

Ob als Café, Bäckerei, Vinothek oder gemütliche Weinstube – dieses charmante Traditionslokal bietet die perfekte Grundlage, um in Bad Bellingen gastronomisch erfolgreich zu starten.

Die hervorragende Lage, die touristische Frequenz und der gepflegte Zustand machen diese Immobilie zu einer äußerst attraktiven Möglichkeit für engagierte Betreiber.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere interessante Miet- & Kaufangebote direkt unter, www.nn-immobilien.de

Lage	Bad Bellingen liegt im malerischen Markgräflerland, der „Toskana Deutschlands“. Die Gemeinde zählt zu den beliebtesten Kurorten der Region und verzeichnet jährlich über 200.000 Übernachtungen. Die zentrale Lage des Objekts sorgt für eine starke Laufkundschaft: • Direkt bei der Balinea Therme • In unmittelbarer Nähe des neuen Ärztehauses • Nahe Kurpark und Zentrum • Gute Erreichbarkeit mit Auto, Bus und Bahn • Nur 10–20 Minuten bis Basel, Weil am Rhein, Lörrach oder Müllheim Die Region bietet ein aktives Umfeld mit zahlreichen Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, einem beliebten Campingplatz und Wohnmobilstellplätzen – perfekte Voraussetzungen für ein florierendes Café, eine Bäckerei oder Gastronomie.
-------------	---

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.