



**N&N
Immobilien e.K.**



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-Dauchingen-001
Lage	Dauchingen
Typ	Gewerbe
Stockwerk	EG
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Gastronomieeinheit in zentraler Lage mit Terrasse sowie Bar- und Freizeitbereich
Nutzfläche	ca. 245 qm
Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Räume	4
Anzahl WC	5
Vermietungsstatus	vermietet
Baujahr	1975
Befeuerungsart	Öl
Miete	1.400 €
Miete Zusatz	zzgl. 19% USt.
Nebenkosten	600 €zzgl. 19% USt.
Kaution	5000 €
Stellmöglichkeiten	10 Außenstellplätze
Provision	2,975 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)
Beschreibung	Zur Vermietung steht eine attraktive und vielseitig nutzbare Gastronomieeinheit in zentraler Lage von Dauchingen.

Im Obergeschoss befindet sich der Hauptgastronomiebereich mit flexibel gestaltbaren Sitzbereichen, eine zentrale Theke sowie direkter Anbindung an die funktional ausgestattete Küche.

Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht sowohl klassische Gastronomiekonzepte als auch moderne Bar- und Eventnutzungen. Von hier aus gelangt man auch direkt auf die großzügige Sonnenterrasse mit ca. 30 Sitzplätzen - ideal für den Sommerbetrieb.

Das Untergeschoss ergänzt die Fläche ideal durch einen voll ausgestatteten Bar- und Freizeitbereich und bietet zusätzliche Nutzungsoptionen, beispielsweise für Events oder einen separaten Lounge- bzw. Spielbereich. Die aktuell als - The Local - geführte Einheit vereint Gastronomie, Bar und Freizeitangebot in einem stimmigen Gesamtkonzept mit gemütlichem Ambiente.

Durch die vorhandene Infrastruktur sowie die etablierte Nutzung bietet die Immobilie optimale Voraussetzungen für eine sofortige Weiterführung oder individuelle Neupositionierung – ein kurzfristiger

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

Betriebsstart ist problemlos möglich.

OBJEKTDDETAILS:

Obergeschoss:

- Großzügiger, flexibel nutzbarer Gastraum mit vielseitigen Sitzmöglichkeiten und einladender Atmosphäre
- Separate Küche (OG): Funktional ausgestattet und auf ein effizientes Bistrokezept ausgelegt (ideal für Snacks und klassische Speisen wie z. B. Wurstsalat, Schnitzel etc.)
- Außenbereich: großzügige Sommerterrasse mit zusätzlichen Sitzplätzen

Untergeschoss:

- Ausgebauter Bar- und Freizeitbereich mit Flipper, Dart und Spielautomaten
- Integrierte Freizeitangebote wie Billard, Dart und Flipper
- Ideal für Events, Partys und Themenabende
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Bar, Bistro, Eventlocation)
- Funktionale Betriebsabläufe durch kurze Wege
- Mehrere WC-Anlagen (Damen/Herren)
- Kühlraum, Lagerflächen und Technikräume

Hinweis zur Ablöse: Die vollständig ausgestattete Inneneinrichtung inklusive Bestuhlung sowie des Bar- und Freizeitbereichs (u. a. Flipper, Dart, Billard und Spielautomaten) kann im Rahmen einer Ablöse übernommen werden. Auch die Spülmaschine ist Bestandteil der Ablöse. Konkrete Ablösebeträge liegen uns derzeit nicht vor und sind direkt mit dem aktuellen Pächter zu vereinbaren.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

- Die Einheit eignet sich ideal für:
- Bar- oder Kneipenkonzepte
- Eventgastronomie (z. B. Mottoabende, Live-Musik)
- Kombination aus Gastronomie und Freizeitangebot
- Aufteilung in zwei getrennte Betriebsbereiche (UG / OG möglich)
- Treffpunkt für lokale Stammkundschaft

Durch das bestehende Konzept und die gute Akzeptanz vor Ort bietet sich ein direkter Start ohne umfangreiche Umbaumaßnahmen an.

MIETKONDITIONEN UND WEITERE INFORMATIONEN

Es werden Mietverträge mit einer Laufzeit von 5 bis 10 Jahren angestrebt. Die genaue Vertragslaufzeit ist verhandelbar. Bei den angegebenen Mietpreisen handelt es sich um Nettomietpreise zzgl. umlagefähiger Betriebs- und Nebenkosten sowie der gesetzlichen Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe.

Die Maklerprovision entsteht gemäß § 652 BGB mit Abschluss eines wirksamen Mietvertrages und ist zu diesem Zeitpunkt verdient und fällig. Ein Provisionsanspruch besteht auch bei wirtschaftlich gleichwertigem Vertragsabschluss.

Ein Energieausweis ist in Vorbereitung.

Die Abbildungen - einschließlich der dargestellten Möblierung - können digital bearbeitet oder KI-gestützt visualisiert sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

KURZUM: Vielseitige Gastronomieeinheit mit Bar- und Freizeitbereich – ideal für ein lebendiges Gastronomie- und Eventkonzept.

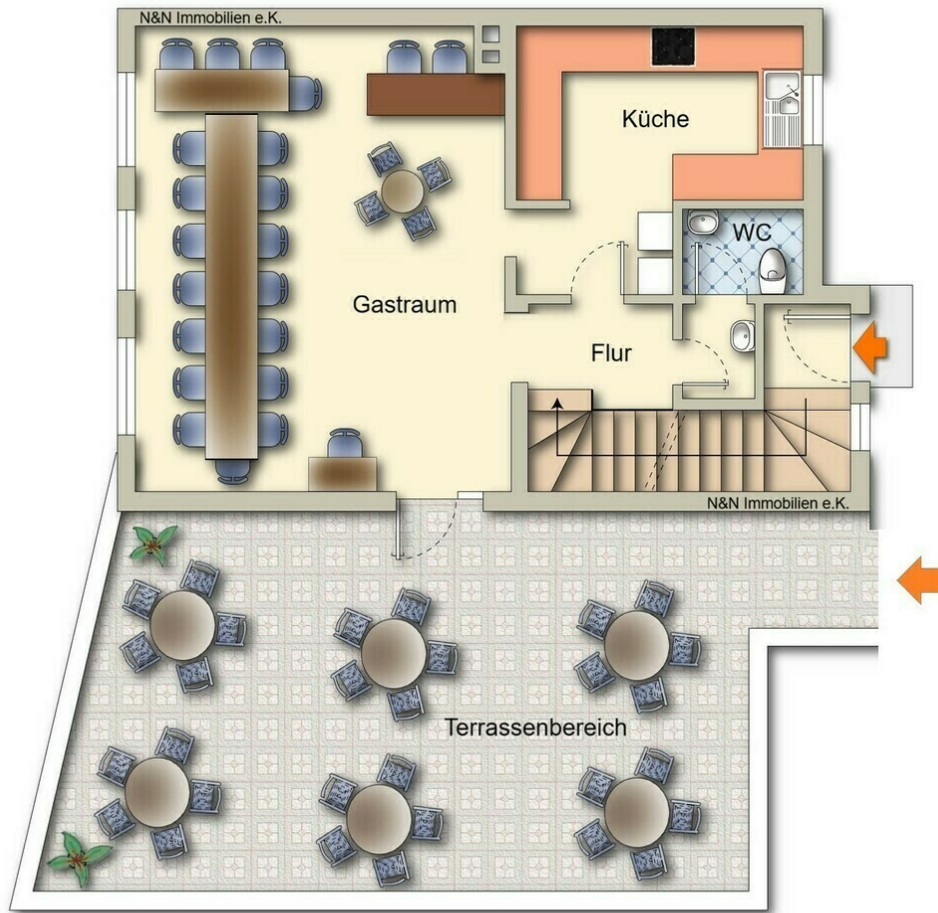
Neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Kontaktaufnahme unter Angabe Ihres geplanten Nutzungskonzepts - gerne per E-Mail.

Weitere interessante Miet- und Kaufangebote finden Sie unter: www.nn-immobilien.de

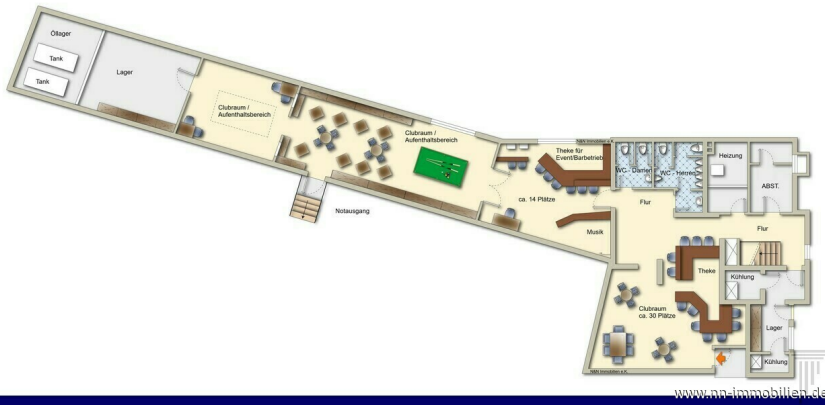
Lage	<p>Die Gemeinde Dauchingen liegt im wirtschaftsstarken Schwarzwald-Baar-Kreis und profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Oberzentrum-Region Villingen-Schwenningen. Die verkehrsgünstige Anbindung sowie die stabile Wirtschaftsstruktur machen den Standort attraktiv für gastronomische Konzepte.</p> <p>Das Objekt selbst befindet sich in gut erreichbarer Lage innerhalb eines gewachsenen Wohnumfelds.</p> <p>Standortvorteile auf einen Blick:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gute Erreichbarkeit für Gäste aus Dauchingen und Umgebung- Nähe zu Villingen-Schwenningen als zusätzlicher Einzugsbereich- Eingebunden in ein gewachsenes Wohngebiet mit bestehender Stammkundschaft- Potenzial für kontinuierliche Besucherfrequenz und Eventbetrieb <p>Die Kombination aus lokaler Stammkundschaft und regelmäßigem Besucheraufkommen bietet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Auslastung.</p>
-------------	---

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

Grundrisse: Grundriss - Skizze - Obergeschoss - Gastraum



Grundrisse: Grundriss - Skizze - Untergeschoss - Clubraum



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