

# **Einzigartiges Gewerbeobjekt mit Gastronomie, Eventsaal & Betreiberwohnung mitten in Großbettlingen**



**Luftbild Frontansicht**

**Objektnummer: 620**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung |
| <b>Land:</b>             | Deutschland                           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 72663 Großbettlingen                  |
| <b>Baujahr:</b>          | 1936                                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                              |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 1.123,50 m <sup>2</sup>               |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                     |
| <b>WC:</b>               | 4                                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 3                                     |
| <b>Keller:</b>           | 89,87 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

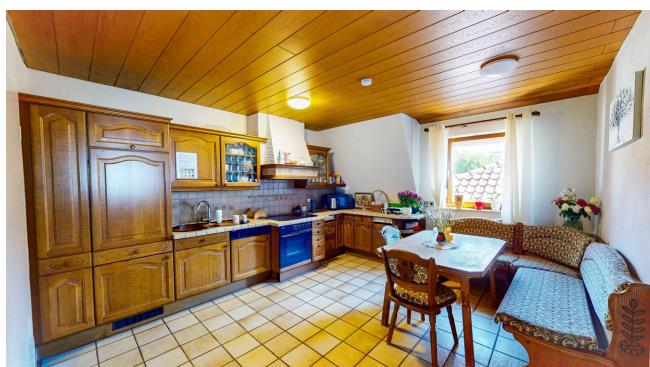


**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400







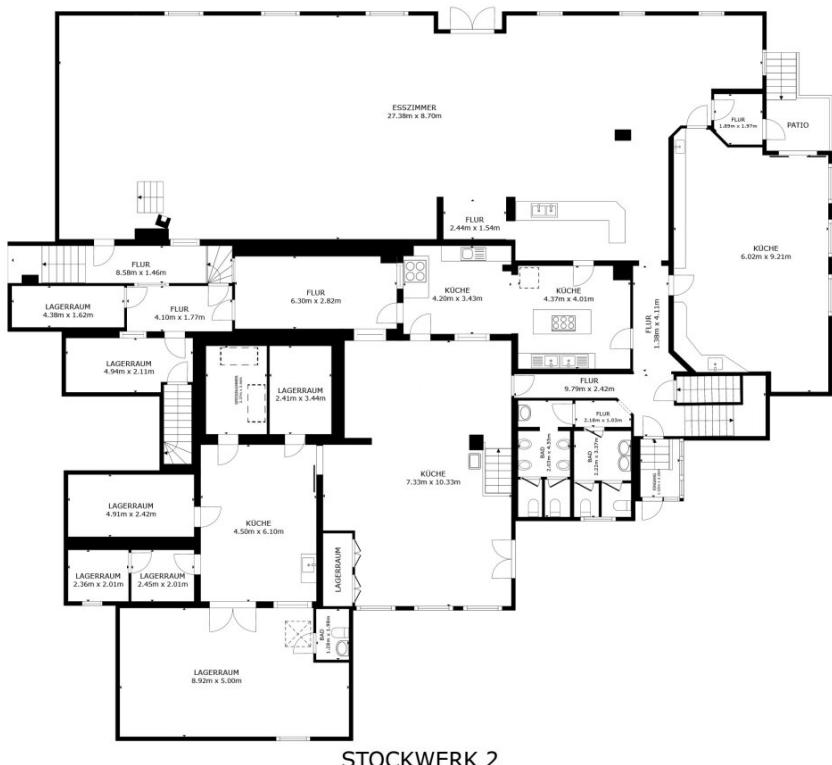




## STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 123.9 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 639.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 250.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4  
 134.6 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENEN FLÄCHE : PATIO 7.1 m<sup>2</sup> FAMILIENZIMMER 36.9 m<sup>2</sup> BALKON 22.4 m<sup>2</sup>  
 REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 64.9 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 1,148.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 123.9 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 639.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 250.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4  
 134.6 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENEN FLÄCHE : PATIO 7.1 m<sup>2</sup> FAMILIENZIMMER 36.9 m<sup>2</sup> BALKON 22.4 m<sup>2</sup>  
 REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 64.9 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 1,148.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

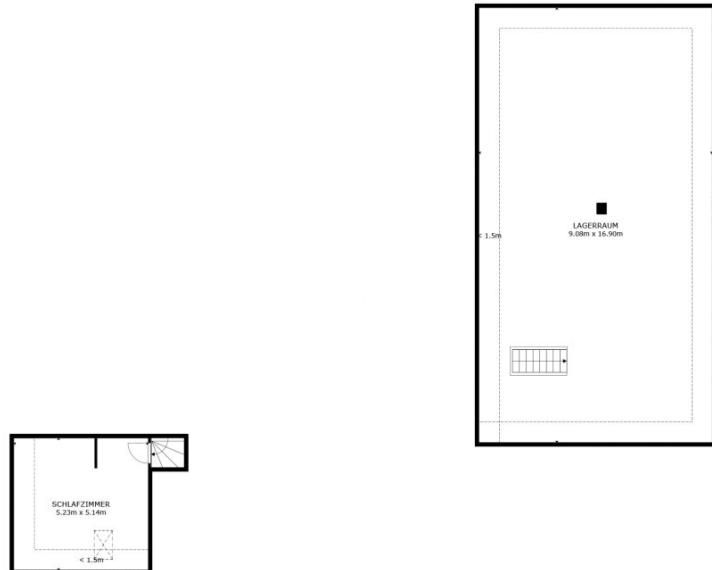




### STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 123.9 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 639.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 250.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4  
 134.6 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENEN FLÄCHE : PATIO 7.1 m<sup>2</sup> FAMILIENZIMMER 36.9 m<sup>2</sup> BALKON 22.4 m<sup>2</sup>  
 REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 64.9 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 1,148.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





## STOCKWERK 4

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 123.9 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 639.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 250.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4  
 134.6 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENEN FLÄCHE : PATIO 7.1 m<sup>2</sup> FAMILIENZIMMER 36.9 m<sup>2</sup> BALKON 22.4 m<sup>2</sup>  
 REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 64.9 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 1,148.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



# Objektbeschreibung

## Kurzbeschreibung

In hervorragender Lage von **Großbettlingen**, unweit von **Nürtingen** und der **Metropolregion Stuttgart**, befindet sich dieses äußerst vielseitige Gewerbeobjekt in der Nürtinger Straße 52.

Die **Immobilie** überzeugt durch ihre **funktionale Architektur, umfangreiche Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten** – ideal für **Gastronomen, Caterer, Veranstalter oder Investoren**.

Das **Gebäude** erstreckt sich über **vier Etagen** mit einer **Gesamtfläche von rund 1.123,5 m<sup>2</sup>** und **kombiniert Gastronomie-, Event- und Wohnnutzung** auf harmonische Weise.

## Erdgeschoss – Gastronomie, Catering & Event

Das **Erdgeschoss** bildet das **Herzstück** des Objekts und bietet auf ca. **537,8 m<sup>2</sup>** großzügige und voll ausgestattete Räumlichkeiten für den gastronomischen Betrieb:

- Eine moderne **Gastronomieküche** mit insgesamt ca. **31,9 m<sup>2</sup>**, ausgestattet mit **professionellen Edelstahl-Arbeitsflächen, Gasherden, Spültischen, Kühlischen und Spülmaschinen**
- Drei **Lagerräume** mit insgesamt **25,4 m<sup>2</sup>** sowie eine **Kühlzelle (7,1 m<sup>2</sup>)**
- Ein **einladender Gastraum** mit ca. **69,5 m<sup>2</sup>** sowie ein angrenzender **Festsaal mit Bühne (ca. 144 m<sup>2</sup>)** – ideal für **Veranstaltungen, Feiern, Vereinsabende oder Kleintheater**
- **Cateringbereich** mit zwei vollwertig ausgestatteten Zubereitungsräumen für **warme und kalte Speisen** (gesamt **89,5 m<sup>2</sup>**), zusätzlichen **Lagerräumen (29,7 m<sup>2</sup>), Kühlzelle (8,3 m<sup>2</sup>)** und einem **Arbeitszimmer mit separatem WC (42,1 m<sup>2</sup>)**

- Separater **Verkaufsladen (53 m<sup>2</sup>)** – ideal für **Feinkost, Metzgerei oder Hofladen**
- Getrennte **Damen- und Herrentoiletten**, jeweils ca. **7 m<sup>2</sup>**

Die **vorhandene Ausstattung** ermöglicht eine **sofortige Betriebsaufnahme**.

Das **Erdgeschoss** ist **hochwertig verfliest** und in **einwandfreiem Zustand** – ideal für **gastronomische Nutzung** oder **Catering-Produktion**.

## **Obergeschoß – Wohnen und Lager**

Das **1. Obergeschoß** mit ca. **315,2 m<sup>2</sup>** bietet neben **großzügigen Lagerflächen** eine **attraktive Betreiber- oder Mitarbeiterwohnung**.

- **6-Zimmer-Wohnung** mit ca. **126,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **Balkon (ca. 20 m<sup>2</sup>)**
  - **Bodenbeläge:** Feinsteinzeug und Holzlaminate
  - **Küche** mit ca. **16,8 m<sup>2</sup>**, ausgestattet mit **Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank, hochwertigen Küchenmöbeln in Holzoptik und verfließten Arbeitsflächen**
- **Sechs Lagerräume** mit insgesamt **93,1 m<sup>2</sup>**, flexibel nutzbar für **Vorräte, Equipment oder Material**

Die **Wohnung** eignet sich **ideal** als **Betreiber- oder Mitarbeiterunterkunft**, aber auch als **separate Wohneinheit** zur **Eigennutzung** oder **Vermietung**.

## **Dachgeschoss – Ausbaureserve / zusätzliche Nutzfläche**

Das **2. Obergeschoss** bietet auf ca. **144 m<sup>2</sup>** weiteren **Stauraum** oder die Möglichkeit, **zusätzliche Wohn- oder Büroflächen** zu schaffen.

Diese Etage eröffnet **Potenzial für Erweiterung oder zukünftige Investitionsvorhaben.**

## **Kellergeschoß – Lager & Gewölbekeller**

Der **Kellerbereich** (ca. **100 m<sup>2</sup>**) verfügt über **vier Lagerräume**, darunter ein **historisch anmutender Gewölbekeller** mit ca. **14,3 m<sup>2</sup>** – optimal zur **Lagerung von Wein, Lebensmitteln oder Dekoration.**

## **Lage**

**Großbettlingen** liegt im **Landkreis Esslingen**, nur **wenige Minuten** von **Nürtingen** entfernt und zählt zur **wirtschaftsstarken Region Stuttgart**.

Die **Lage** in der **Nürtinger Straße** bietet **beste Sichtbarkeit und Erreichbarkeit**, sowohl für **Laufkundschaft** als auch für den **Lieferverkehr**.

**Öffentliche Parkmöglichkeiten** und **gute Verkehrsanbindungen (B313, A8, Bahnhof Nürtingen)** gewährleisten eine **optimale Infrastruktur für Gäste, Mitarbeiter und Zulieferer.**

## **Nutzungsmöglichkeiten**

- Gastronomiebetrieb mit Eventfläche
- Catering-Produktion mit separatem Verkaufsladen
- Kombination aus Feinkosthandel, Küche und Saalvermietung
- Betriebswohnung oder Mitarbeiterunterkunft

- Eventlocation, Vereinsheim, Seminarzentrum

## Besonderheiten auf einen Blick

- **Gesamtfläche** ca. 1.123,5 m<sup>2</sup> auf vier Ebenen
- **Voll ausgestattete** Gastronomie- und Cateringküchen
- **Großer Festsaal** mit Bühne
- Separate Verkaufsfläche
- **Betreiberwohnung** mit Balkon
- **Vielfältige Lagerflächen** und Kühlzellen
- **Ausbaureserve** im Dachgeschoss
- **Attraktive Lage** in der **Region Stuttgart**
- **Sofort** betriebsbereit
- **Ideal** für **Investoren, Gastronomen** und **Eventbetreiber**

Diese Immobilie vereint **wirtschaftliche Effizienz, emotionale Atmosphäre und hohes Entwicklungspotenzial.**

**Ob als Gastronomie- & Eventzentrum, Feinkost-Manufaktur oder Investment mit nachhaltiger Rendite – die Kombination aus Lage, Ausstattung und Nutzungsspielraum macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Markt.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.