



**100 qm Gastfläche zusätzlich auf Wunsch? REWE gegenüber -  
großer Parkplatz!**

**Braunfelser Straße 88, 35578 Wetzlar**



**Kaltniete**  
1.500,00 €



**Etage**  
1



**Gesamtfläche**  
159 m<sup>2</sup>



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Gewerbe zur Miete

Immobilientyp: Restaurant

Baujahr: 1990

Kaution: 4.500,00 €

Kaltemiete: 1.500,00 €

Nebenkosten: 300,00 €

Warmmiete: 1.800,00 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Provision: 1,5 Kaltmieten zzgl. Ust.

Bezugsfrei ab: sofort

Gesamtfläche : 158,52 m²

Etagenanzahl: 1

Gästetoilette: Ja

Stellplätze: 53

Fenster: Aluminium, Kunststoff

Objektzustand: nach Vereinbarung

Boden : Terrakotta

Preisinformation: Die angegebene netto Miete bezieht sich auf die Angebotsfläche. Diese ist noch um 100 qm Gastraum erweiterbar. Zur Kaltemiete und den Nebenkosten kommt noch die Ust. hinzu.

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Verbrauch

Endenergieverbrauch: 121.00 kWh/(m²\*a)

Wesentlicher Energieträger: GAS

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Sie möchten ein gastronomisches Konzept umsetzen, das sowohl innen wie außen glänzt - mit guter Sichtbarkeit, flexibler Fläche und perfekter Erreichbarkeit? Dann ist die Gewerbeeinheit in der Braunfelser88 genau das Richtige.

Die angebotene Fläche ist noch um 100 qm zusätzlichem Gastraum erweiterbar. Die gesamte Fläche ist in dem Grundriss dargestellt.

Die Fläche befindet sich in einem etablierten Gewerbeensemble (Braunfelser88) und besteht aktuell aus zwei nebeneinanderliegenden Einheiten mit je ca. 100 m<sup>2</sup>. Diese können durch Entfernen der Leichtbauwand zu einem großzügigen Gastraum mit ca. 200 m<sup>2</sup> Gastfläche zusammengeführt werden - ideal für Gastronomiekonzepte mit Schauküche, offenem Bereich oder separatem Lounge-Konzept.

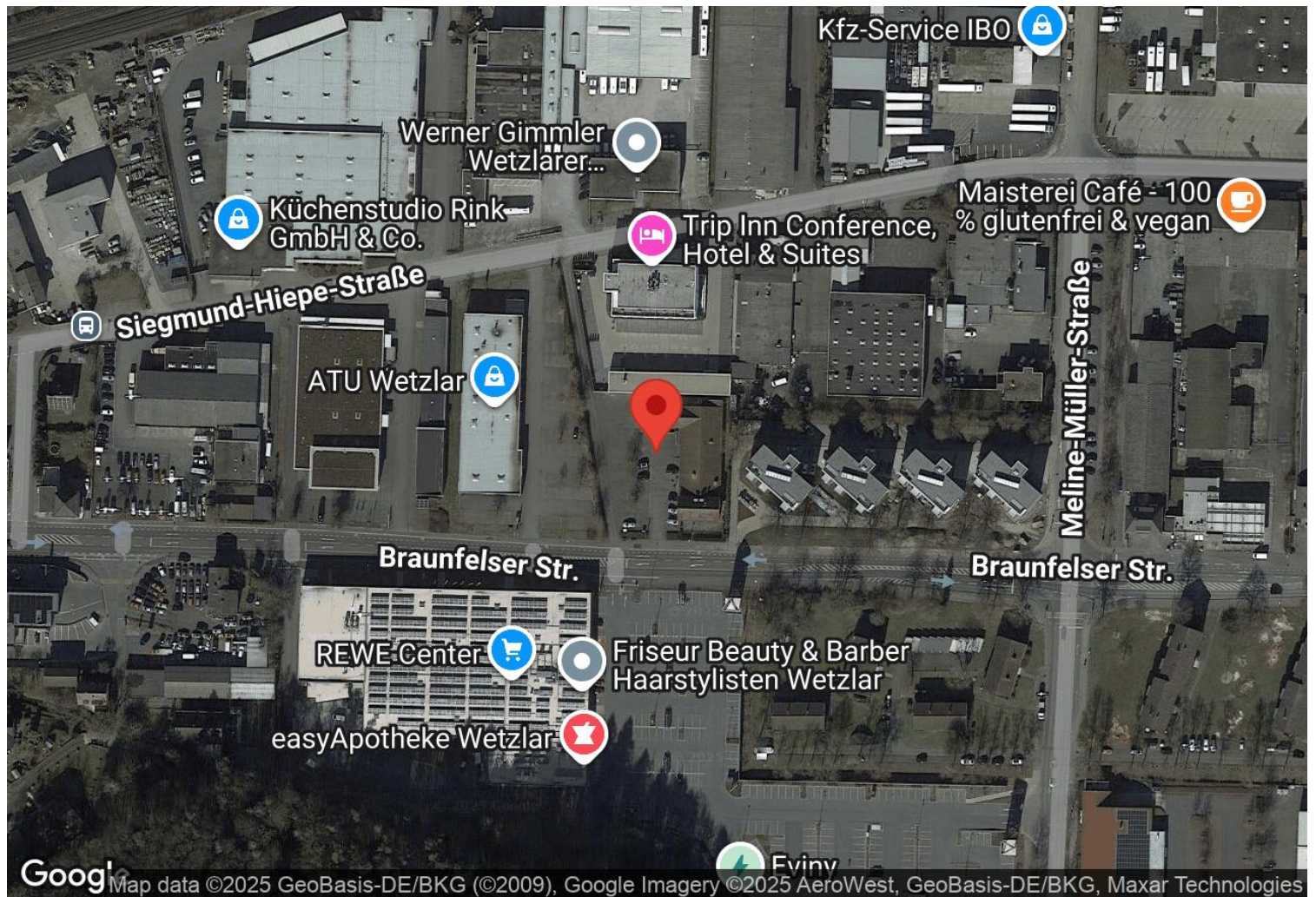
Ein separater rückseitiger Zugang zum Lagerbereich erleichtert Anlieferungen und Warenfluss. Mehrere Wasser- und Abwasseranschlüsse in den Räumen ermöglichen die Umsetzung individueller Küchenlösungen.

Vor dem Gebäude eröffnet sich ein großzügiger, gepflasterter Außenbereich mit Baumbestand - bestens geeignet für Außenplätze. Die große Glasfront mit zwei separaten Eingängen unterstützt flexible Gästeströme und ermöglicht einladende Raumkonzepte.

Dank der beleuchteten Werbeanlage direkt an der Braunfelser Straße sowie der gegenüberliegenden REWE-Zufahrt ist eine exzellente Sichtbarkeit und Aufmerksamkeit garantiert - besonders für Gastronomie ein entscheidender Vorteil.

## OBJEKTDDETAILS

- Zwei kombinierbare Einheiten mit ca. 100 m<sup>2</sup> bzw. 200 m<sup>2</sup> Nettofläche je nach Ihren Wünschen
- Leichtbauwand zwischen den Einheiten - einfach zu entfernen
- Große Glasfront zur großen Parkplatzanlage
- Zwei separate Eingänge (ideal für Gästelenkung)
- Gepflasterte Außenfläche vor dem Objekt - Außengastronomie möglich
- Separater Anlieferzugang auf der Rückseite
- Lager- oder Küchenbereich separat
- Mehrere Wasser- und Abwasseranschlüsse vorhanden
- Damen- und Herren-WCs sowie separates Personal-WC
- Beleuchtete Werbeanlage direkt an der Braunfelser Straße
- Parkplatzanlage mit 53 Stellplätzen direkt vor dem Objekt
- Etablierte Nachbarschaft mit Sonnenstudio, Spielegaststätte, Bistro und Lieferpizzeria
- Direkt gegenüber REWE-Markt
- hohe Sichtbarkeit & Kundenfrequenz
- Glasfaser



### Braunfelser Straße 88, 35578 Wetzlar

Gewerbeensemble "Braunfelser88" mit Pizzeria, Sonnenstudio, Bistro und Spielothek. Direkt gegenüber befindet sich der große REWE-Markt. Das schafft ideale Sichtbarkeit und fußläufigen wie fahrzeugseitigen Laufkundschaftsanspruch.

**Mikrolage & Umfeldstruktur:**  
Die Braunfelser Straße ist eine wichtige Landesstraße (L 3451) und zählt zu den verkehrsreichen Hauptachsen im Westend Wetzlar. Sie markiert den Übergang zwischen kleinteiliger Wohnbebauung im Süden und großflächigem Gewerbe im Norden der Stadt Wetzlar.

Direkt nördlich und in Nähe der Adresse haben sich große Einzelhandelsstandorte etabliert - das Gebiet zählt heute zu den drei großen Einzelhandelsstandorten Wetzlars.

Direkt gegenüber der Fläche befindet sich der REWE-Markt, der typischerweise den Fahrverkehr abbremst! Autos halten oder parken, was zu hoher Sichtbarkeit aus Richtung Hauptstraße führt - ideal für Ihr neues Restaurant.

**Fuß- und ÖPNV-Anbindung:** Die Braunfelser Straße erschließt das Gebiet sehr gut – Buslinien im Nahverkehr und zahlreiche fußläufige Zugänge sorgen für gute Erreichbarkeit.

# SONSTIGES

Der angebotene Mietpreis ist bewusst attraktiv gestaltet. Die Eigentümer möchten damit nicht nur jungen Konzepten und Start-Ups die Möglichkeit geben, Fuß zu fassen, sondern auch den Umstand berücksichtigen, dass mit der Eröffnung eines neuen Gastronomiebetriebs zusätzliche Investitionen und Vorbereitungen verbunden sind. Mit diesem Entgegenkommen möchten die Eigentümer ein Stück weit unterstützen und zur erfolgreichen Umsetzung Ihres Vorhabens beitragen.

Die Eigentümerin verfügt über fundierte Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Gastronomen an verschiedenen Standorten.

Entsprechend legt sie großen Wert auf eine partnerschaftliche und transparente Kommunikation – bereits ab dem ersten Kontakt. Besichtigungen erfolgen daher ausschließlich mit den tatsächlichen, ernsthaft interessierten Entscheidungsträgern und nicht über Dritte.

Darüber hinaus wird auf eine nachvollziehbare Bonität des künftigen Mietpartners geachtet, um die langfristige Stabilität des Standorts für beide Seiten sicherzustellen.

## Platz für Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

100 qm Gastfläche zusätzlich auf Wunsch? REWE gegenüber -  
großer Parkplatz!

### Grundriss Gastrofläche



# IHR ANSPRECHPARTNER



## Herr Tim Grebe

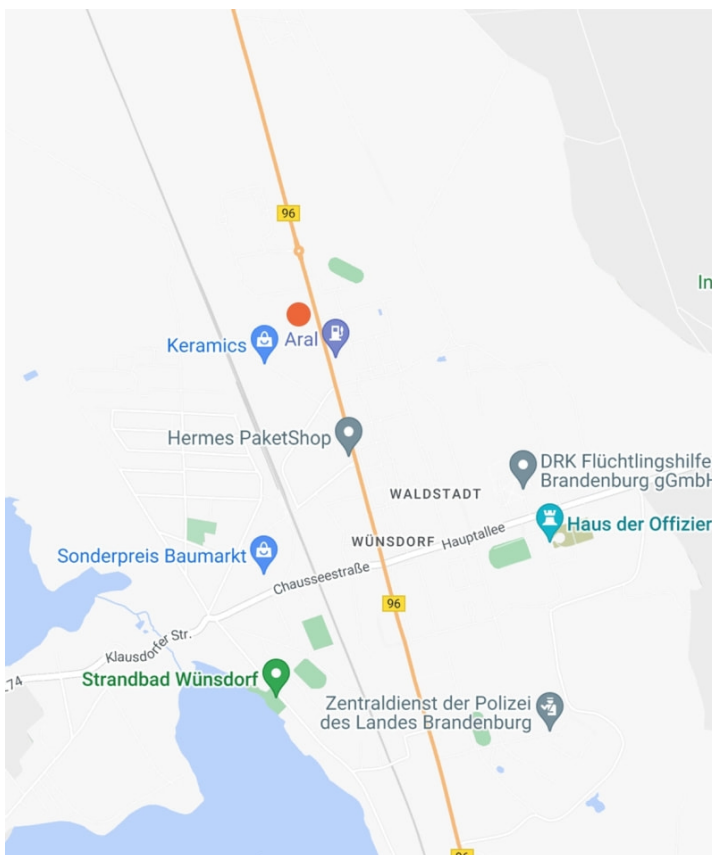
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wündsdorf

Mobil: 00491722871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: [www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)



## KONTAKT

### GREBE CONSULT Immobilien

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017