VERPACHTUNGSANGEBOT · GASTRONOMIE & HOTELLERIE

Café-Restaurant La Kema **Walldorf**

RHEIN-NECKAR-KREIS · BADEN-WÜRTTEMBERG



Ein eingeführtes Café-Restaurant übernehmen, das seit über zwanzig Jahren am Ort verankert ist: heller Gastraum mit großer Fensterfront, Terrasse, voll ausgestattete Küche mit Pizzaofen – in direkter Nähe zu SAP und mitten in einem der wirtschaftsstärksten Standorte der Metropolregion Rhein-Neckar. Sofort betriebsbereit.

135,5 m²	32 m²	5	2002
NUTZFLÄCHE INNEN	TERRASSE	STELLPLÄTZE	FAMILIENGEFÜHRT SEIT

ADRESSE

Bahnhofstraße 18
69190 Walldorf

NUTZUNG

Café und Restaurant mit Terrasse
komplett ausgestattet

PACHTZINS

3.500 € mtl. zzgl. Umsatzsteuer
Verfügbar nach Absprache

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
gastro.immobilien@raimannconcepts.de
06126 226 444 0

raimannConcepts gastro.beratung

DAS OBJEKT

Ein eingeführtes Haus, **sofort betriebsbereit.**

Das La Kema ist kein Standort, der erst bekannt gemacht werden muss. Seit 2002 wird der Betrieb familiengeführt und hat sich in Walldorf als feste Adresse für mediterrane Küche, persönliche Gastlichkeit und eine unkomplizierte Atmosphäre etabliert. Die Stammkundschaft ist über Jahre gewachsen – ein Nachfolger übernimmt Frequenz, nicht nur Fläche.

Ein besonderer Hebel ist die Lage. SAP und zahlreiche weitere Arbeitgeber liegen in unmittelbarer Nähe, das La Kema ist bei Beschäftigten und Geschäftskunden seit Langem bekannt. Dazu kommen Anwohner aus dem Umfeld und Gäste der fußläufig erreichbaren Stadthalle.

Der Betrieb wird komplett ausgestattet übergeben. Gastraum mit Fensterfront, Theke mit Ausgabe, eine voll ausgestattete Küche mit Gasflammenherd, Pizzaofen und separatem Spülbereich sowie Lagerflächen und Gäste-WCs im Untergeschoss sind vorhanden. Eine Inventarliste liegt vor.

Die Fläche trägt unterschiedliche Konzepte: Café und Tagesgeschäft, Mittagstisch für Berufstätige, Abendgeschäft mit Pizza und mediterraner Küche, Speisen zum Mitnehmen und im Sommer die Terrasse. Wer übernimmt, investiert nicht in die Inbetriebnahme, sondern in die eigene Handschrift.



GASTRAUM & THEKE

Heller Gastraum, **offene Theke.**



GASTRAUM AM ABEND



THEKE MIT AUSGABE UND VITRINE

GASTRAUM MIT FENSTERFRONT

Der Gastraum mit rund 86 m² liegt ebenerdig und öffnet sich mit einer großen Fensterfront zur Straße und zur Terrasse. Tische, Bänke und Bestuhlung sind vorhanden; die Mischung aus Einzeltischen und Nischen trägt Café, Mittagstisch und Abendgeschäft gleichermaßen.

Die Theke mit Ausgabe und Kühlvitrine liegt zentral, die Küche schließt direkt an den Gastraum an – kurze Wege im Service und beim Verkauf zum Mitnehmen.

AUF EINEN BLICK

- Gastraum ca. 86 m² im Erdgeschoss
- Terrasse ca. 32 m²
- Theke mit Ausgabe und Kühlvitrine
- Pizzaofen vorhanden
- Bestuhlung und Möblierung gehen über
- Seit 2002 familiengeführt, große Stammkundschaft

KÜCHE

Funktional ausgestattet, **sofort betriebsbereit.**



KÜCHE CA. 24,5 M²

Die Küche liegt im Erdgeschoss direkt hinter dem Gastraum. Sie ist kompakt geschnitten und vollständig ausgestattet – die wesentlichen Geräte sind vorhanden, die Fläche kann ohne größere Vorlaufzeit genutzt werden.

Durch ihre Struktur eignet sich die Küche für unterschiedliche Ausrichtungen: mediterrane Karte, Pizza und Pasta, Mittagstisch oder Grillgerichte.

AUSSTATTUNG

- Gasflammenherd
- Pizzaofen
- Separater Spülbereich
- Abzugshaube über dem Kochblock
- Kühl- und Tiefkühlschränke
- Gasanschluss vorhanden
- Inventarliste liegt vor

FLÄCHEN & KONDITIONEN

Was der Betrieb **hergibt.**

INNENFLÄCHEN

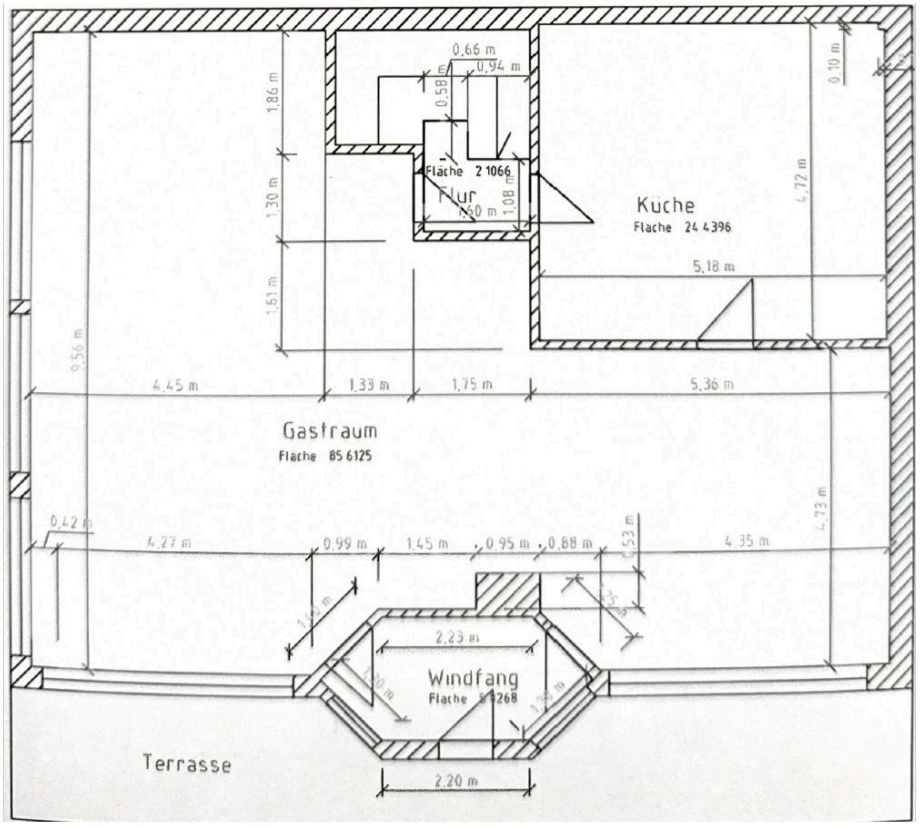
Gastraum (EG)	**ca. 86 m²**
Küche (EG)	**ca. 24,5 m²**
Lager (UG)	**ca. 25 m²**
Nutzfläche innen	**ca. 135,5 m²**

AUSSENFLÄCHEN

Terrasse	**ca. 32 m²**
Stellplätze	**5, davon 2 Tiefgarage**

KONDITIONEN

- Pachtzins: 3.500 € monatlich zzgl. Umsatzsteuer, Staffelpacht
- Nebenkostenvorauszahlung: 300 € monatlich
- Vertragslaufzeit: 5 Jahre mit Verlängerungsoption
- Kaution: 7.500 €
- Abstand für Inventar und Ausstattung: 75.000 €
- Verfügbar nach Absprache
- Für den Pächter provisionsfrei



STANDORT

Walldorf – Kaufkraft, Frequenz und SAP vor der Tür

Walldorf liegt im Rhein-Neckar-Kreis und ist weit über die Region hinaus als Sitz international tätiger Unternehmen bekannt. Rund 16.100 Einwohnern stehen etwa 26.000 Arbeitsplätze gegenüber – dazu kommen Berufspendler, Geschäftsreisende und Besucher. Diese Mischung trägt Mittags-, Abend- und Tagesgeschäft.

Die Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar ist ein klarer Standortvorteil. Heidelberg, Mannheim und Wiesloch liegen in unmittelbarer Nähe, über A5 und A6 ist Walldorf direkt angebunden. Für die Gastronomie entsteht daraus eine belastbare Frequenzbasis mit Potenzial für Stammgäste und wiederkehrende Besucher.

Hinzu kommen die hohe Kaufkraft des Umfelds und eine geordnete, wirtschaftlich stabile Struktur des Ortes. Für einen Betreiber heißt das: ein professionelles Umfeld, eine verlässliche Zielgruppe und gute Voraussetzungen für ein klar positioniertes Konzept.

STANDORTKENNZAHLEN

- Konzernsitz der SAP
- Stadthalle fußläufig erreichbar
- Metropolregion Rhein-Neckar
- Direkte Anbindung an A5 und A6

ENTFERNUNGEN

Heidelberg	**ca. 14 km**
Speyer	**ca. 19 km**
Sinsheim	**ca. 22 km**
Mannheim	**ca. 30 km**
Frankfurt am Main	**ca. 99 km**

16.100	**26.000**	**14** km	**A5 • A6**
EINWOHNER	ARBEITSPLÄTZE	BIS HEIDELBERG	AUTOBAHN

KONTAKT

Sprechen Sie uns an.

IHR ANSPRECHPARTNER

Gregor Raimann

raimannConcepts · Friedensstraße 25 · 65510 Idstein

TELEFON	06126 226 444 0
E-MAIL	gastro.immobilien@raimannconcepts.de
WEB	www.raimannconcepts.de

Betriebswirtschaftliche Auswertungen, Inventarverzeichnis und weitere Unterlagen stellen wir qualifizierten Interessenten nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung zur Verfügung. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Terminvereinbarung.

OBJEKT UND RECHTLICHES

- Gasanschluss vorhanden
- Voll ausgestattete Küche mit Pizzaofen
- Inventarliste liegt vor
- Gäste-WCs und Lager im Untergeschoss
- 5 Stellplätze, davon 2 in der Tiefgarage
- Objekt wird komplett ausgestattet übergeben

ZUM BETRIEB

- Für den Pächter provisionsfrei – die Vermittlung erfolgt im Auftrag des Verpächters
- Seit 2002 familiengeführt
- Große Stammkundschaft, bekannt bei SAP-Beschäftigten
- Stabile Umsätze; BWAs 2024 und 2025 liegen vor und werden nach Vertraulichkeitserklärung zur Verfügung gestellt
- Stadthalle fußläufig erreichbar
- Verfügbar nach Absprache

Dieses Exposé dient ausschließlich Informationszwecken und ist rechtlich nicht verbindlich. Die enthaltenen Angaben sind keine vertraglichen Zusagen; die verbindlichen Leistungsverpflichtungen von raimannConcepts ergeben sich ausschließlich aus einem abgeschlossenen Vertrag. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Vermittlung erfolgt im Auftrag des Verpächters; für den Pächter entsteht keine Provision. Das Exposé ist vertraulich zu behandeln und darf ohne unsere Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.