

MALINKI

Club & Eventhotspot

Beach

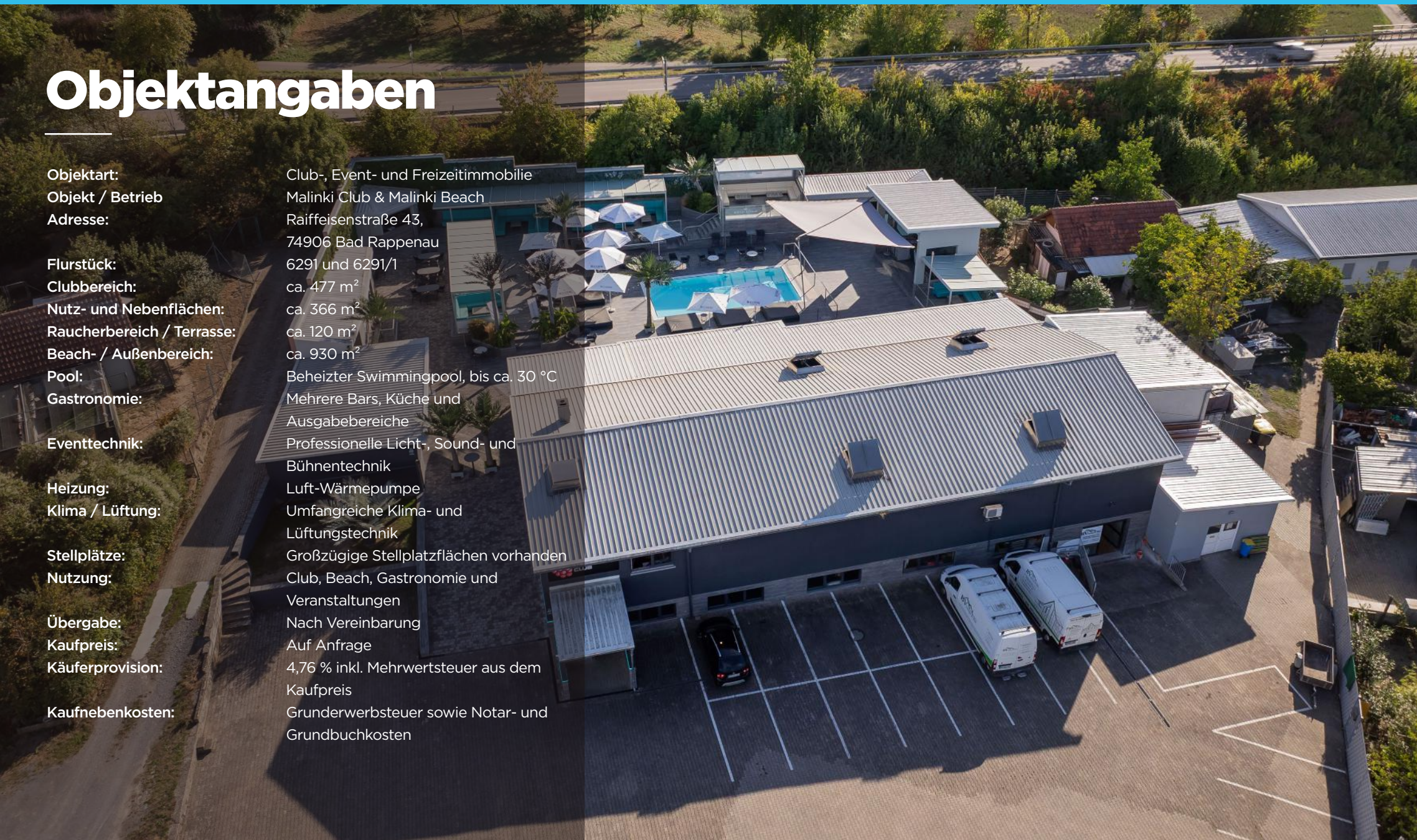


Die Highlights

- Etablierter Malinki Club
- Club, Pool und Eventlocation vereint
- Ca. 477 m² hochwertiger Clubbereich
- Ca. 366 m² Nutz- und Nebenflächen
- Ca. 120 m² überdachter Raucherbereich
- Ca. 930 m² großzügiger Pool- & Außenbereich
- Beheizter Pool mit rund 30 °C
- Exklusive Lounge- und VIP-Bereiche
- Mehrere Bar- und Gastronomiebereiche
- Voll ausgestattete Küche für Eventgastronomie
- Großzügige DJ-, Bühnen- und Tanzfläche
- Professionelle Licht-, Laser- und Soundtechnik
- Großformatige LED-Wand im Eventbereich
- Hochwertiges Interior mit verspiegelten Decken
- Inszenierte Licht-, Wasser- und Designelemente
- Red Bull- und Moët-geprägte Loungebereiche
- Flexible Indoor- und Outdoor-Eventkonzepte
- Umfangreiche professionelle Back-of-House-Infrastruktur
- Großzügige Stellplatz- und Ankunftsgebiete
- Laufend modernisiert und sichtbar gepflegt
- Umfangreiche Klima- und Lüftungstechnik
- Vielseitiges Betreiber- und Veranstaltungspotenzial

Objektangaben

Objektart:	Club-, Event- und Freizeitimmobilie
Objekt / Betrieb:	Malinki Club & Malinki Beach
Adresse:	Raiffeisenstraße 43, 74906 Bad Rappenau
Flurstück:	6291 und 6291/1
Clubbereich:	ca. 477 m ²
Nutz- und Nebenflächen:	ca. 366 m ²
Raucherbereich / Terrasse:	ca. 120 m ²
Beach- / Außenbereich:	ca. 930 m ²
Pool:	Beheizter Swimmingpool, bis ca. 30 °C
Gastronomie:	Mehrere Bars, Küche und Ausgabebereiche
Eventtechnik:	Professionelle Licht-, Sound- und Bühnentechnik
Heizung:	Luft-Wärmepumpe
Klima / Lüftung:	Umfangreiche Klima- und Lüftungstechnik
Stellplätze:	Großzügige Stellplatzflächen vorhanden
Nutzung:	Club, Beach, Gastronomie und Veranstaltungen
Übergabe:	Nach Vereinbarung
Kaufpreis:	Auf Anfrage
Käuferprovision:	4,76 % inkl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis
Kaufnebenkosten:	Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten

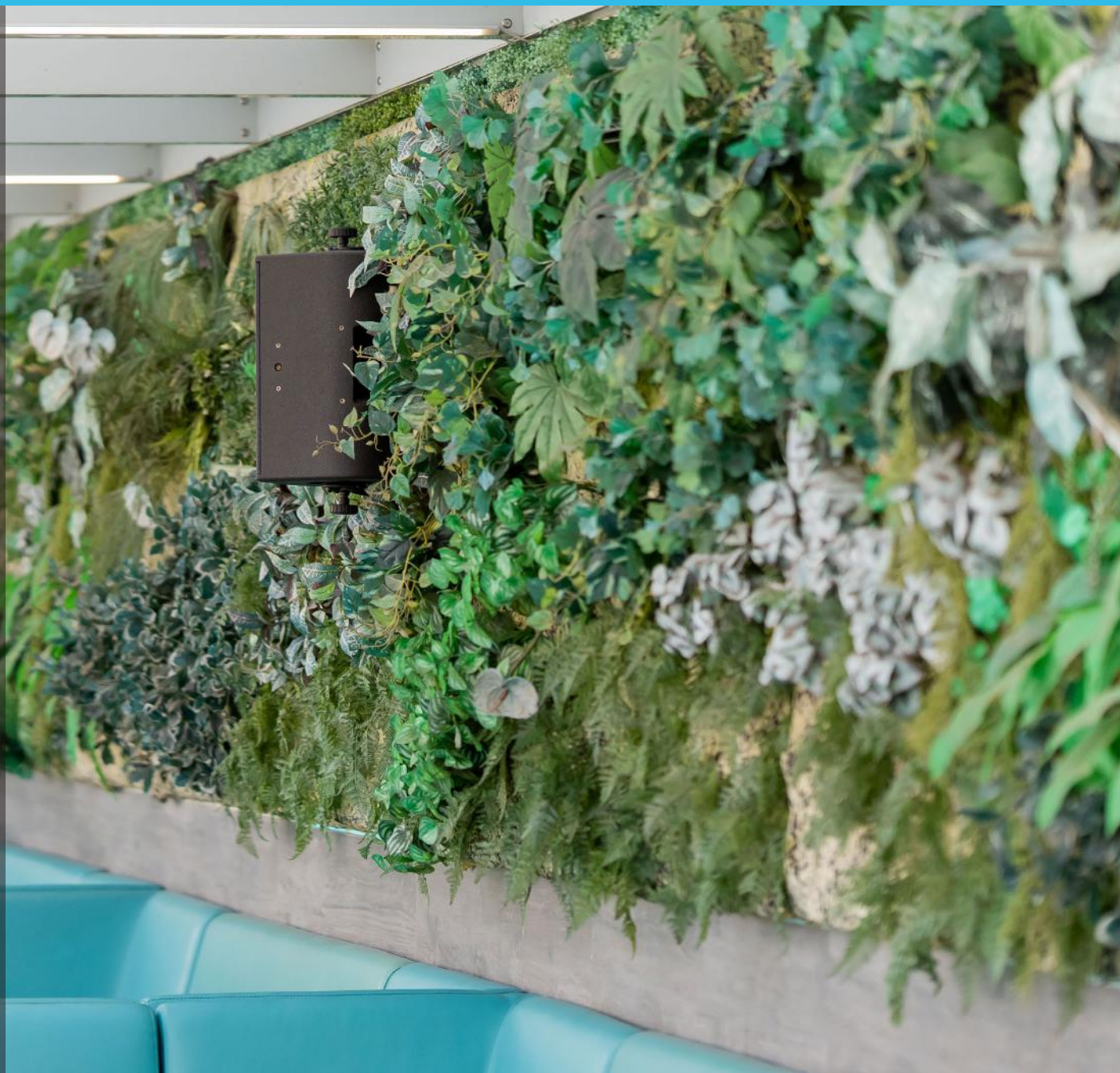


Objekt- beschreibung

Charakter, Konzept und Perspektive

Mit dem Malinki Club & Malinki Beach steht in Bad Rappenau eine außergewöhnliche Club-, Event- und Freizeitimmobilie zum Verkauf, deren Konzept weit über eine klassische Diskothek hinausgeht. Indoor-Club, Beachbereich, beheizter Pool, Gastronomie, Lounges und professionelle Veranstaltungsflächen verbinden sich zu einer vielseitig nutzbaren Erlebniswelt. Bereits der großzügige Eingangsbereich mit unterschiedlichen Kassenmöglichkeiten und Garderobe ist auf einen professionellen Veranstaltungsbetrieb ausgerichtet. Im Inneren prägen dunkle Oberflächen, hochglänzend verspiegelte Decken und eine effektvolle Lichtgestaltung das Erscheinungsbild. Die Spiegelungen erzeugen eine außergewöhnliche räumliche Tiefe und lassen die Räume optisch deutlich höher wirken. Beleuchtete Wasserelemente, Screens sowie unterschiedliche Sitz-, Tisch- und Loungebereiche ergänzen das hochwertige Ambiente. Herzstück des Clubbereichs ist die zentral positionierte Bar. Hinzu kommen Tanz- und DJ-Bereich, verschiedene Lounge- und VIP-Zonen sowie ein exklusiver separater Loungebereich. Über den großzügigen, überdachten Raucher- und Terrassenbereich öffnet sich die Immobilie schließlich zum weitläufigen Malinki Beach.

Die gesamte Anlage präsentiert sich sichtbar gepflegt und fortlaufend weiterentwickelt. Umfangreiche Investitionen in Technik, Ausstattung und Außenbereiche unterstreichen den Anspruch, die Location laufend auf einem hochwertigen Niveau zu halten.



Objekt- beschreibung

Etabliertes Konzept mit eigener Identität

Malinki Club und Malinki Beach verbinden zwei unterschiedliche Erlebniswelten zu einem eigenständigen Gesamtkonzept. Während der Indoor-Bereich die Atmosphäre eines hochwertig gestalteten Clubs bietet, erweitert der Beach die Location um Pool, Gastronomie, Lounges sowie großzügige Outdoor- und Veranstaltungsflächen.

Die unterschiedlichen Bereiche ermöglichen eine flexible Beseitigung vom klassischen Clubabend über Beach- und Poolformate bis hin zu Firmenveranstaltungen, Präsentationen und geschlossenen Events. Verschiedene Lounge- und VIP-Bereiche sowie markengeprägte Zonen von Red Bull und Moët unterstreichen den etablierten Charakter der Location.

Mehrere Barbereiche, Küche, Shisha-Station sowie umfangreiche Lager-, Kühl-, Technik- und Personalfächen bilden zugleich die notwendige Infrastruktur für einen professionellen Veranstaltungsbetrieb.

Für einen Erwerber eröffnet sich damit die Möglichkeit, ein über Jahre entwickeltes und am Standort etabliertes Konzept fortzuführen oder die vorhandene Infrastruktur für eine eigene Betreiber- und Veranstaltungsstrategie zu nutzen.



Objekt- beschreibung

Club, Bühne und Veranstaltungsbereich

Der ca. 477 m² große Clubbereich verbindet hochwertige Gestaltung mit professioneller Veranstaltungsinfrastruktur. Unterschiedlich dimensionierte Sitz- und Tischbereiche, Lounge- und VIP-Zonen sowie die große zentrale Bar ermöglichen verschiedene Raum- und Veranstaltungskonzepte.

Ein besonderes Gestaltungselement sind die verspiegelten Decken, die zusammen mit den dunklen Bodenflächen eine außergewöhnliche optische Raumhöhe erzeugen. Beleuchtete Wasserelemente, Screens und eine auf das Clubkonzept abgestimmte Lichtgestaltung schaffen zusätzliche Akzente.

DJ-Bereich, Tanzfläche und Bühne werden durch eine leistungsfähige Sound- und Lichttechnik ergänzt. Eine separate exklusive Lounge erweitert das Angebot um einen nochmals eigenständigen Bereich.

Der angrenzende, ca. 120 m² große überdachte Raucher- und Terrassenbereich verfügt über eine zusätzliche Bar und entsprechende Lüftungs- beziehungsweise Ablufttechnik. Er bildet zugleich den Übergang zwischen Indoor-Club und Beachbereich.



Objekt- beschreibung

Malinki Beach – Außenbereich mit Pool

Der ca. 930 m² große Malinki Beach bildet das zweite Herzstück der Immobilie. Mittelpunkt ist der auf rund 30 °C beheizte und ca. 1,35 m tiefe Pool, um den sich reservierbare Daybeds, Tischgruppen und unterschiedliche Lounge- und Aufenthaltsbereiche gruppieren.

Mehrere Bar- und Gastronomiebereiche, eine separate Shisha-Station sowie eine voll ausgestattete Küche ermöglichen einen eigenständigen gastronomischen Betrieb und zusätzliche Formate bis hin zu Catering und Live Cooking.

Besonders prägend ist der großzügige Bühnen- und DJ-Bereich mit großformatiger LED-Wand sowie Licht-, Laser- und Soundtechnik. Die vorgelagerte Fläche lässt sich als Tanz- und Veranstaltungsbereich nutzen und kann durch einen ausziehbaren Sonnenschutz zusätzlich geschützt werden.

Sonnenschirme, unterschiedliche Sitz- und Loungebereiche sowie separate Sanitär-, Umkleide- und Funktionsräume ergänzen die Infrastruktur. Dadurch funktioniert der Beach sowohl als sommerliche Tageslocation als auch als atmosphärischer Veranstaltungsbereich für Abend- und Nachtformate.

Die Kombination aus Pool, Gastronomie, Musik, Bühne und unterschiedlichen Aufenthaltszonen schafft einen eigenständigen Beachcharakter und hebt die Immobilie deutlich von einer klassischen Club- oder Gastronomieimmobilie ab.



Objekt- beschreibung

Flächen und Nutzung

Die Immobilie verfügt über mehrere funktional aufeinander abgestimmte Bereiche. Neben dem eigentlichen Club und dem weitläufigen Beachbereich stehen umfangreiche Nutz- und Nebenflächen für den laufenden Veranstaltungsbetrieb zur Verfügung.

- Ca. 477 m² Clubbereich
- Ca. 366 m² Nutz- und Nebenflächen
- Ca. 120 m² Raucher- / Terrassenbereich
- Ca. 930 m² Beach- und Außenbereich

Die ca. 366 m² Nutz- und Nebenflächen umfassen unter anderem Lager-, Kühl-, Technik-, Personal- und Sanitärbereiche. Ergänzt werden diese durch Garderobe, Kassenbereiche sowie weitere betriebliche Funktionsflächen.

Damit verfügt die Immobilie nicht nur über großzügige Publikumsbereiche, sondern auch über eine für größere Veranstaltungen wichtige Back-of-House-Infrastruktur.



Nutzungs- möglichkeiten und Perspektive

Die besondere Stärke der Immobilie liegt in ihrer außergewöhnlichen Nutzungsvielfalt. Das bestehende Konzept ermöglicht unterschiedliche Veranstaltungsformate innerhalb einer bereits weitgehend ausgestatteten und erprobten Infrastruktur.

Neben klassischen Clubnächten und Themenveranstaltungen eignen sich die vorhandenen Bereiche insbesondere für Beach- und Pool-Events, Firmenveranstaltungen, Weihnachtsfeiern, Produktpräsentationen, Privatevents, gastronomische Veranstaltungen und exklusive Loungeformate. Entsprechende Corporate- und Präsentationsveranstaltungen wurden am Standort bereits durchgeführt. Auch Kooperationen mit externen Veranstaltern sind möglich und wurden bereits praktiziert. Dadurch lassen sich unterschiedliche Veranstaltungskonzepte umsetzen, ohne die Location ausschließlich auf den klassischen Eigenbetrieb einer Diskothek auszurichten. Die Kombination aus Indoor-Club, Beach, Pool, mehreren Bars, Küche, Bühne, professioneller Veranstaltungstechnik und umfangreichen Nebenflächen schafft dafür eine außergewöhnlich vollständige Ausgangsbasis.

Für einen Erwerber besteht damit sowohl die Möglichkeit, das etablierte Malinki-Konzept fortzuführen, als auch ein eigenes Club-, Gastronomie- oder Eventkonzept auf der vorhandenen Infrastruktur aufzubauen. Die konkrete Umsetzung zukünftiger Nutzungskonzepte richtet sich nach den jeweils maßgeblichen genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Raumprogramm

- Eingangsbereich
- Kasse
- Garderobe
- Clubbereich Innen & VIP Lounge
- Bar & Lager
- Raucherbereich
- Büro
- Beach & Pool Bereich
- Außen WCs
- Küche
- Bar
- Shisha Bar
- Lounges



DAS ZENTRUM DES CLUBS

Großzügige Bar als kommunikativer Mittelpunkt



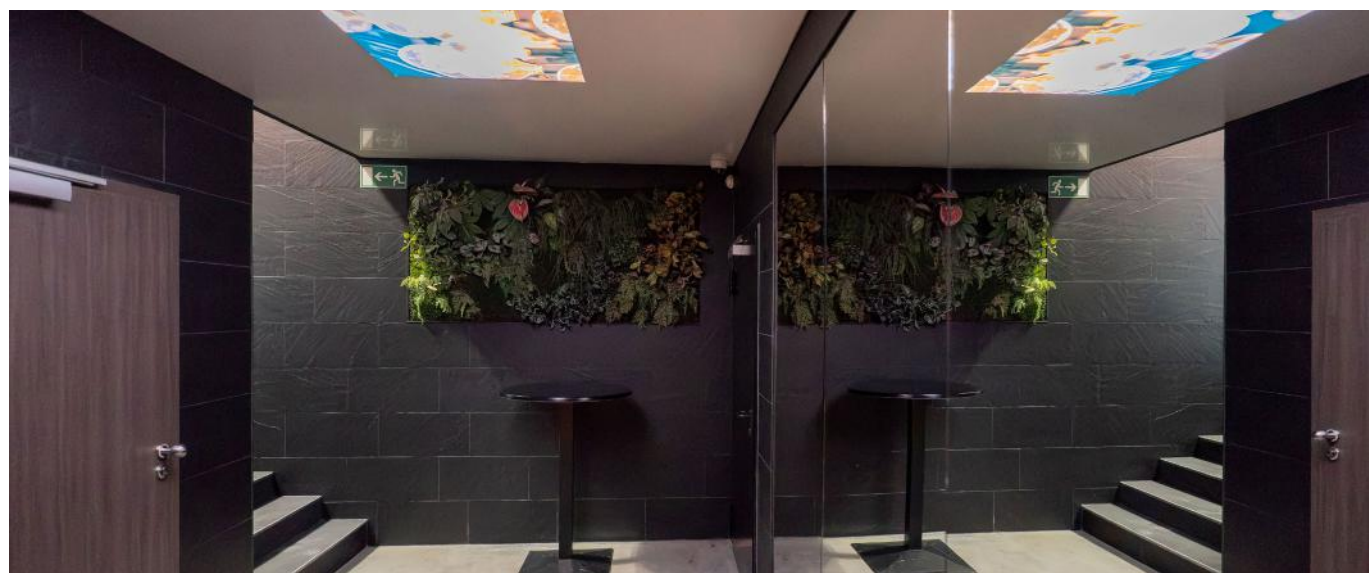
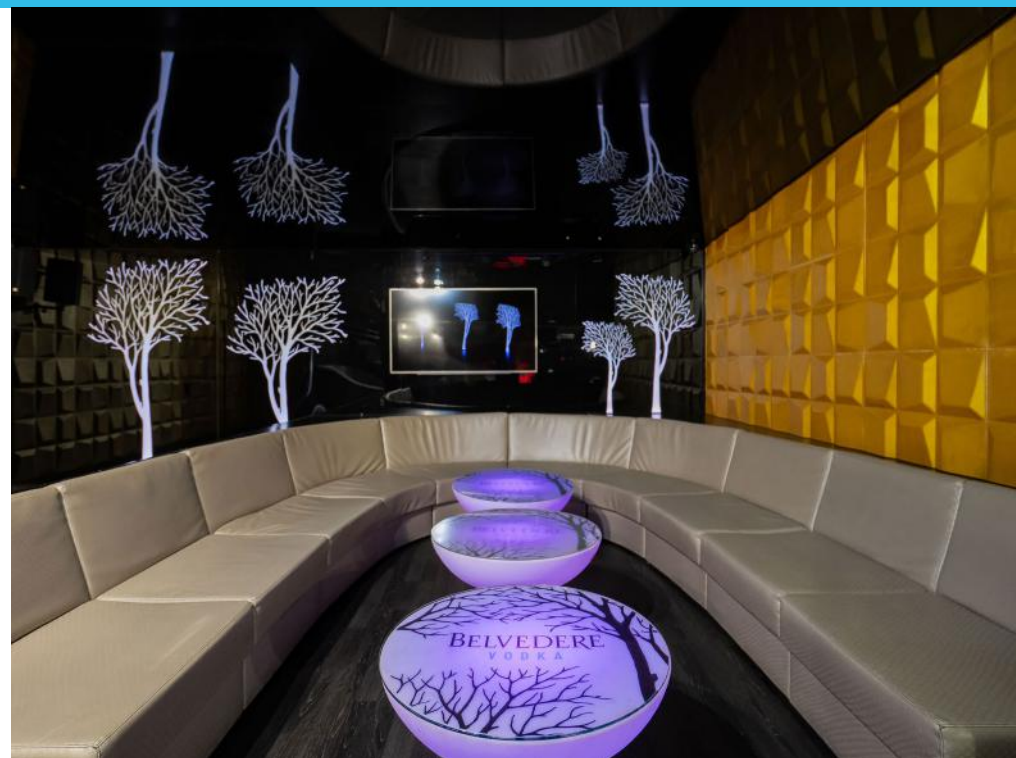
SOUND. LIGHT. NIGHT.

Professionelle Bühne für Club- und Eventformate



DESIGN MIT TIEFE

Spiegeldecken, Licht und Wasser effektiv inszeniert



Lage

DIE REGION

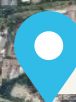
Bad Rappenau liegt im wirtschaftsstarken Landkreis Heilbronn und verbindet die Qualitäten einer etablierten Kur- und Gesundheitsstadt mit der Nähe zu bedeutenden Wirtschafts- und Ballungsräumen. Heilbronn, Neckarsulm, Sinsheim, Mosbach und der Kraichgau bilden ein bevölkerungsreiches Umfeld. Freizeit-, Gesundheits- und Veranstaltungsangebote sowie eine gewachsene Gastronomie- und Hotelleriestruktur sorgen zusätzlich für überregionale Besucherfrequenz.

IM REGIONALEN EINZUGSGEBIET

Die Lage zwischen Heilbronn, Sinsheim und dem Rhein-Neckar-Raum eröffnet dem Malinki ein weit über Bad Rappenau hinausreichendes Einzugsgebiet. Über die nahe A6 ist der Standort aus mehreren Richtungen komfortabel erreichbar. Gleichzeitig verbindet die Bahn Bad Rappenau direkt mit Heilbronn und Sinsheim sowie weiterführend mit dem Rhein-Neckar-Raum. Damit bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen für Club-, Beach-, Corporate- und überregionale Eventformate.

DER STANDORT

Das Malinki liegt in der Raiffeisenstraße in einem gewerblich und freizeitbezogen geprägten Umfeld nahe der Innenstadt. Gerade für einen Club- und Eventbetrieb verbindet der Standort entscheidende Vorteile: großzügige Stellplatzmöglichkeiten, gute Pkw-Erreichbarkeit und kurze Wege zum Bahnhof bei zugleich geringerem Konfliktpotenzial als in dichter innerstädtischer Wohnlage. Weitere Freizeit- und Gewerbenutzungen im direkten Umfeld ergänzen den etablierten Standortcharakter.



**Raiffeisenstraße 43,
74906 Bad Rappenau**

→ **Tipp:** Klicken Sie hier, um direkt auf Google Maps zu gelangen.

Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

Transparenz und rechtlicher Rahmen

MAKLERTÄTIGKEIT UND INFORMATIONSGRUNDLAGE

Die Von Hirsch GmbH Immobilien am Bodensee ist im Rahmen eines exklusiven Vermittlungsauftrags für den Eigentümer tätig. Für den Nachweis beziehungsweise die Vermittlung des Kaufvertrages fällt bei erfolgreichem Abschluss eine Käuferprovision in Höhe von 4,76 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem beurkundeten Kaufpreis an. Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, sowie auf ergänzenden eigenen Feststellungen vor Ort. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität kann keine Gewähr übernommen werden. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

FLÄCHEN, NUTZUNG UND GENEHMIGUNGEN

Sämtliche Flächen-, Raum-, Nutzer- und Nutzungsangaben beruhen auf den vorliegenden Objektunterlagen, insbesondere Plan- und Brandschutzunterlagen. Sie stellen weder ein eigenes Aufmaß noch eine eigenständige bauordnungs- oder genehmigungsrechtliche Prüfung durch den Makler dar. Nach den vorliegenden Unterlagen besteht eine baurechtliche Genehmigung der Diskothekennutzung vom 10.10.2014. Das vorliegende Brandschutzkonzept aus dem Jahr 2024 bezieht sich auf den darin beschriebenen Planungs- und Nutzungsstand. Umbauten, Nutzungsänderungen, abweichende Veranstaltungskonzepte oder Veränderungen der Betriebsorganisation können zusätzliche Genehmigungen, Abstimmungen oder Nachweise erfordern. Die Zulässigkeit der vom Erwerber beabsichtigten Nutzung ist eigenständig mit den zuständigen Behörden und Fachplanern zu prüfen.

AUSSTATTUNG, INVENTAR UND BETREIBERKONZEPT

Angaben zu Ausstattung, Möblierung, technischen Anlagen, Gastronomie-, Club- und Veranstaltungstechnik sowie sonstigen betriebsbezogenen Gegenständen dienen der Beschreibung des derzeitigen Angebots. Der konkrete Umfang des mitveräußerten Inventars und der technischen Ausstattung ergibt sich ausschließlich aus den zum Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen beziehungsweise einer gesonderten Inventaraufstellung. Die Fortführung des bestehenden Malinki-Konzeptes sowie alternative Betreiber- oder Veranstaltungskonzepte stellen mögliche Nutzungsszenarien dar. Eine bestimmte zukünftige Nutzung, Genehmigungsfähigkeit, Auslastung oder Wirtschaftlichkeit wird hierdurch nicht zugesichert.

KI-GENERIERTE UND DIGITAL BEARBEITETE INHALTE

Dieses Exposé kann KI-generierte, KI-gestützte oder digital bearbeitete Fotografien, Visualisierungen, Grafiken und Videoinhalte enthalten. Entsprechende Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration, gestalterischen Aufbereitung oder Veranschaulichung des Objekts und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Soweit Inhalte künstlich erzeugt oder in einer Weise verändert wurden, die einen vom tatsächlichen Bestand abweichenden Eindruck vermitteln kann, werden diese entsprechend kenntlich gemacht. Maßgeblich für Beschaffenheit, Ausstattung und Zustand des Kaufgegenstandes sind ausschließlich der tatsächliche Bestand, die Originalunterlagen und die vertraglichen Vereinbarungen. Realistisch wirkende KI-Visualisierungen werden unmittelbar am jeweiligen Bild mit dem Hinweis „KI-gestützte Visualisierung – Darstellung kann vom Bestand abweichen.“ gekennzeichnet.

WIRTSCHAFTLICHKEIT UND DUE DILIGENCE

Dieses Exposé stellt keine Wirtschaftlichkeitsberechnung, Ertrags- oder Auslastungsgarantie, Finanzierungsgrundlage sowie keine rechtliche, steuerliche oder technische Beratung dar. Dem Erwerber wird vor Vertragsschluss eine eigenständige technische, rechtliche und wirtschaftliche Due Diligence empfohlen. Hierzu gehören insbesondere die Prüfung von Eigentumsverhältnissen, Grundbuch, Baulasten, Genehmigungen, Nutzungsrechten, Brandschutz, Bausubstanz, technischen Anlagen, Energieversorgung, Umweltbelangen, Versicherbarkeit, Stellplatzsituation, Betriebszeiten und der Zulässigkeit des beabsichtigten Nutzungskonzeptes.

FOTOGRAFIEEN, PLÄNE UND ANGABEN DRITTER

Fotografien, Grundrisse, Pläne, Visualisierungen, Website-Inhalte und sonstige Darstellungen dienen der Veranschaulichung und können insbesondere hinsichtlich Maßstab, Ausstattung, Darstellung und Aktualität vom tatsächlichen Bestand abweichen. Öffentlich zugängliche Informationen und Inhalte der offiziellen Malinki-Webseiten wurden ergänzend zur Beschreibung des bestehenden Marken- und Nutzungskonzeptes herangezogen. Sie stellen keine verbindliche Beschaffenheits- oder Leistungsbeschreibung des Kaufgegenstandes dar.

Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

Transparenz und rechtlicher Rahmen

HAFTUNG UND VERBINDLICHKEIT

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Preisänderungen sowie Änderungen des Planungs-, Genehmigungs-, Eigentums-, Grundbuch-, Baulasten-, Nutzungs- oder Rechtsstandes und Irrtum bleiben vorbehalten.

Ein rechtsverbindlicher Erwerb kommt ausschließlich durch notariellen Kaufvertrag zustande. Maßgeblich für Umfang und Beschaffenheit des Kaufgegenstandes sind ausschließlich die dort getroffenen Vereinbarungen.

URheberRECHT, DATENSCHUTZ UND GELDWÄSCHEGESETZ

Texte, Fotografien, Grafiken, Pläne, Visualisierungen, Videos, Layouts und sonstige Inhalte dieses Exposés sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist ohne vorherige Zustimmung nicht gestattet. Personenbezogene Daten werden entsprechend den gesetzlichen Datenschutzbestimmungen verarbeitet. Als Immobilienmakler sind wir zudem nach den gesetzlichen Bestimmungen zur Geldwäscheprävention verpflichtet, Vertragspartner und gegebenenfalls wirtschaftlich Berechtigte zu identifizieren und erforderliche Nachweise einzuholen.

Kontaktieren Sie uns

ANSCHRIFT

Von Hirsch GmbH
CEO Sebastian Hirsch

ADRESSE

Münchnerstraße 15a,
82319 Starnberg

KONTAKT

Lucca Tiggeler
Stellvertretender Geschäftsführer
Mobil: +49 (0)157 38 80 29 18
Mail: info@vonhirsch.gmbh



Dieses Anwesen wird exklusiv vermarktet
von der Von Hirsch GmbH



MALINKI Beach

