Bayreuth, Königsbergstraße 37
Einzelhandel direkt an der A9
Provisionsfrei vom Eigentümer
Verfügbar ab 2024

Mietexposé

6.009 m² Fläche zu vermieten
Neben neuem Thomas Philipps Markt

Kontakt: Alexander Immler
07562 / 970428
alexander.immler@immler.com

01

Zusammenfassung

02

Makrolage

03

Mikrolage

04

Planunterlagen

05

Fotos Bestand

01 Zusammenfassung

6.009 m² zu vermieten

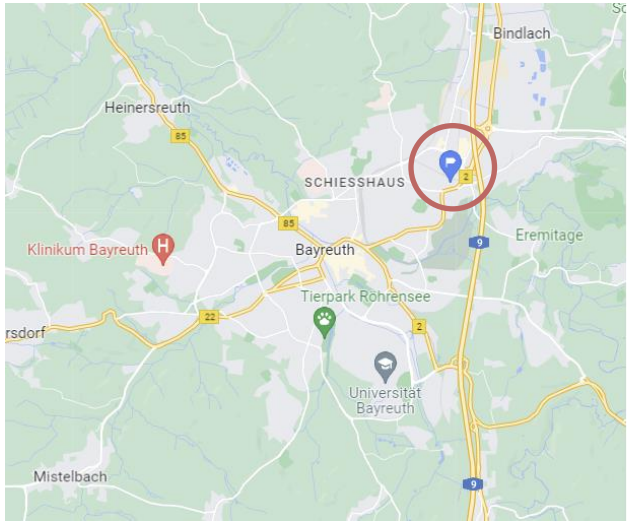
Langfristiger Mietvertrag

Starker Mietermix neben neuen Thomas Philipps Markt

Gut einsehbarer Standort mit hoher PKW Frequenz und gutem Handelsumfeld

- Frequenzstarke Lage mit 178 Stellplätzen
- Langfristiger Mietvertrag
- Investitionen durch Vermieter möglich
- Langfristiger Mieter Thomas Philipps öffnet in Q2 2023
- Zulässiges Sortiment sind alle Nicht-Zentren-Relevanten Waren im Einzelhandel
- Außerdem auch Großhandel, Lager und Büro

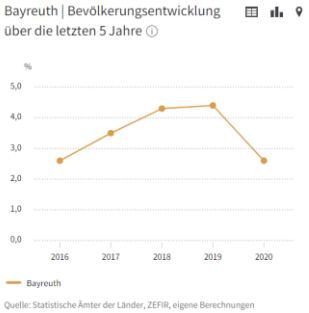
02 Makrolage



Östliches Bayreuth
Direkt an der A9

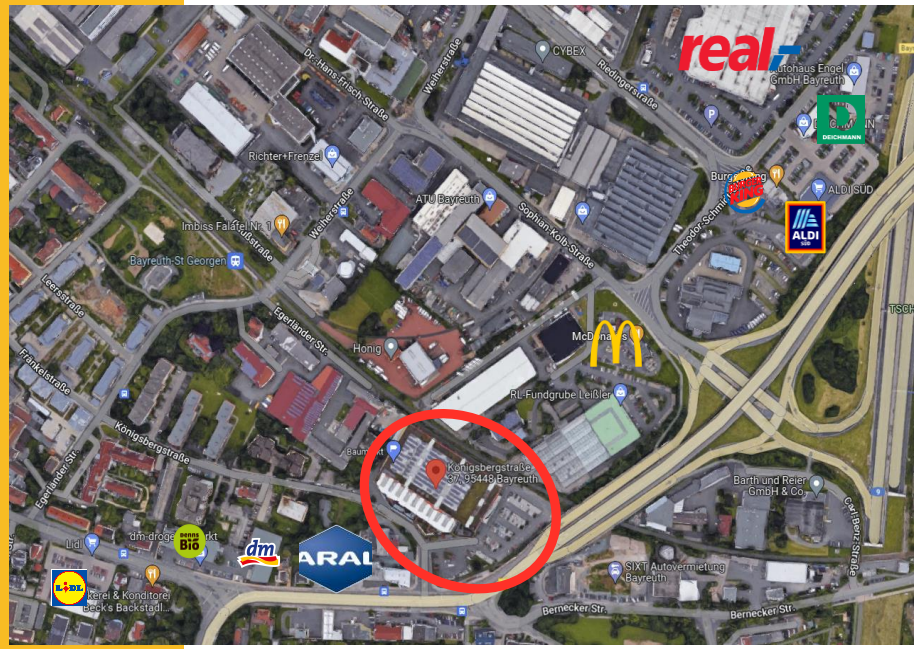
Starker Kaufkraftindex von 98,1 per 2022, starkes Wachstum von 4,8% pro Kopf

Positives Bevölkerungswachstum
Aktuell 74.000 Einwohner



Vollbeschäftigung bei 3,0 % Arbeitslosigkeit

Quellen: OpenStreetMap; Stadt Sonthofen, Bayerisches Statistisches Landesamt



03 Mikrolage

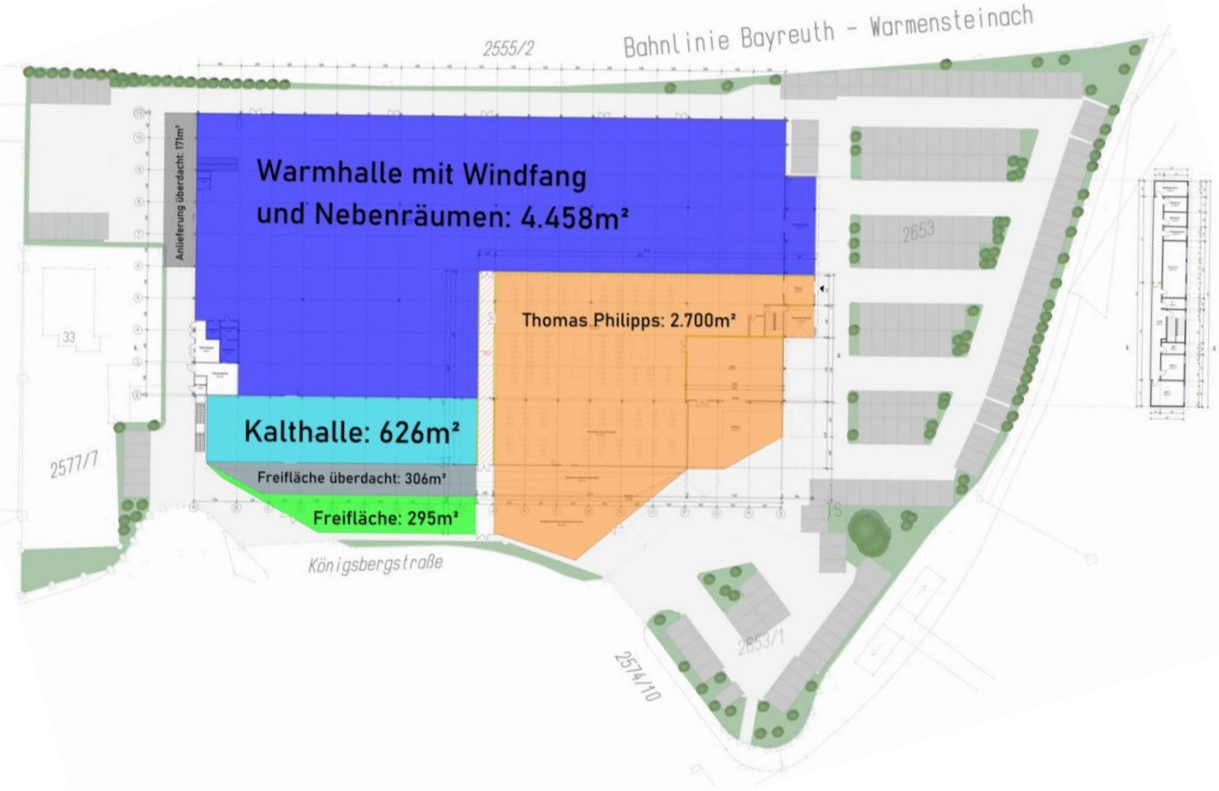
- Direkt an der Ausfahrt der Autobahn A9
- Starkes Handelsumfeld:
- Lidl, denn‘s Biomarkt, dm-Drogerie, Aral
- MC Donalds, Burgerking, Aldi, Real und Deichmann
- Gut einsehbar von der erhöhten Brücke
- Eigene Einfahrt

03 Mikrolage

- Luftbild Drohnenaufnahme vor erfolgten Umbau für Thomas Philipps
- Gut einsehbar von erhöhter Brücke
- Eigene Abfahrt
- 178 Stellplätze
- Unter der Brücke zusätzliche 50 öffentliche Stellplätze
- Anlieferverkehr kann nördlich umfahren
- Nordwestlich gibt es einen Anlieferungshof mit teilweiser Überdachung

04 Planunterlagen

Grundriss Erdgeschoss



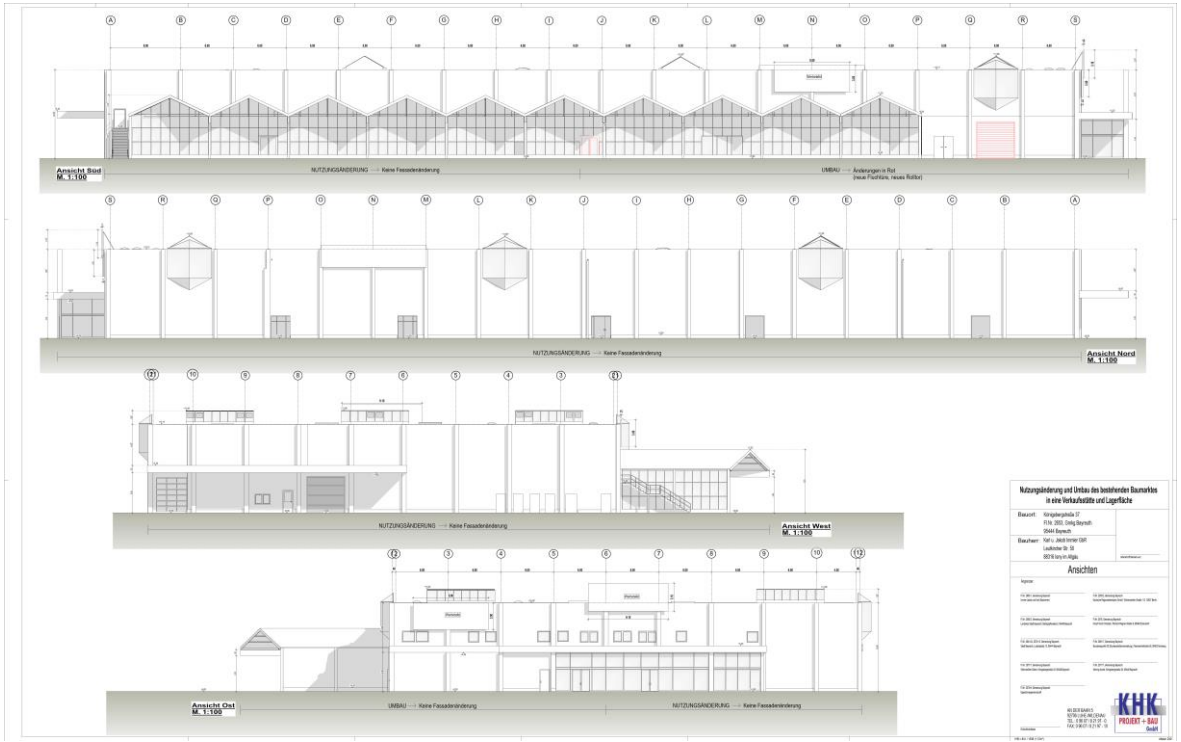
Mietfläche				
Bezeichnung	**Beheizt**	**Fläche Gebäude**	**Freifläche**	**Summe**
Windfang	Ja	102 m²		102 m²
Halle	Ja	4.309 m²		4.309 m²
Büro	Ja	8 m²		8 m²
WC	Ja	8 m²		8 m²
Putzraum	Ja	11 m²		11 m²
Abstellraum 1	Ja	13 m²		13 m²
Abstellraum 2	Ja	7 m²		7 m²
Kalthalle	Ja	626 m²		626 m²
Anlieferung überdacht	Nein		171 m²	171 m²
Freifläche überdacht	Nein		306 m²	306 m²
Freifläche	Nein		295 m²	295 m²
Flächenanteilige notwendige Allgemeinflächen	Ja	152 m²		152 m²
Summe		**5.237 m²**	**772 m²**	**6.009 m²**

Notwendige Allgemeinflächen				
Bezeichnung	**Beheizt**	**Fläche Gebäude**	**Freifläche**	**Summe**
Heizungsraum	Ja	39 m²		39 m²
Hausanschlussraum Wasser	Ja	7 m²		7 m²
Elektroraum	Ja	26 m²		26 m²
Sprinklerzentrale OG	Ja	34 m²		34 m²
Fluchtflur	Ja	105 m²		105 m²
Summe		**212 m²**	**0 m²**	**212 m²**

Flächen Schlüsselberechnung für notwendige Allgemeinflächen			
		Fläche Gebäude	**Anteil**
Mietfläche exkl. Allgemeinflächen		5.085 m²	72%
Thomas Philipps exkl. Allgemeinflächen		1.970 m²	28%
Summe		**7.055 m²**	**100%**

04 Planunterlagen

Ansichten



Ansicht von Süden auf überdachte Kalthalle und Haupthalle

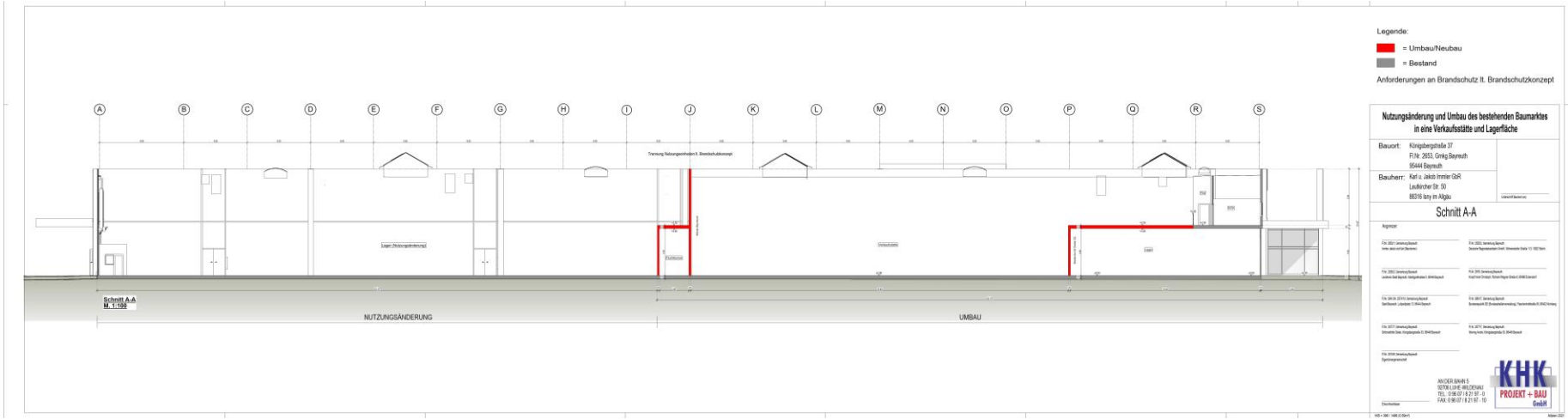
Ansicht von Norden entlang der Anlieferungsstraße

Ansicht von Westen auf überdachte Anlieferung und Anlieferungshof

Ansicht von Osten auf Frontfassade

04 Planunterlagen

Schnitt



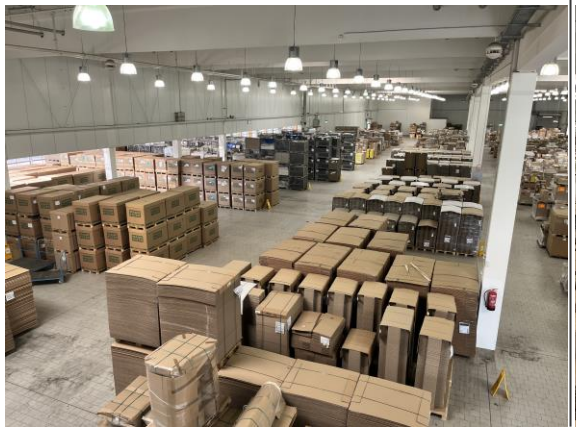
Gebäudehöhe von 10,42m

Nutzbare Höhe in Haupthalle ca. 9m bis zur Unterkante der Binder

05 Fotos

Bestand innen vor Umbau Thomas Philipps

Blick auf Haupthalle nach Links:
Zukünftig Thomas Philipps



Blick von Haupthalle nach rechts:
Verfügbare Warmhalle

Rückwärtige überdachte
Verfügbare Kalthalle

Nach dem Umbau in Q2 2023 besteht eine sehr hohe Trennwand zwischen den Mieteinheiten

05 Fotos
Bestand außen

Außenverkauf und Lager

Rückwärtige Umfahrung

178 neu hergestellte Stellplätze aus verschiedenen Blickwinkeln

Haben Sie Interesse?
Dann lassen Sie uns reden.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Alexander Immler
07562 / 9704-28
alexander.immler@immler.com

www.immler.com

Karl und Jakob Immler GbR
Leutkircher Straße 50
88316 Isny