



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

06

Visualisierung
Werbeanlagen

01 Zusammenfassung



6.009 m² zu
vermieten



Langfristiger Mietvertrag



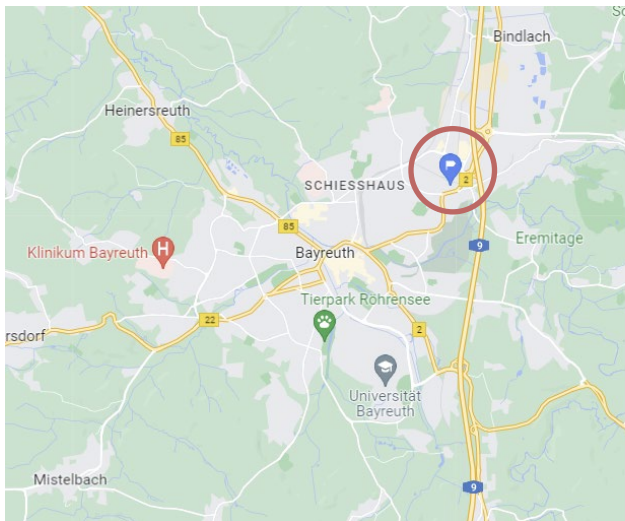
Starker Mietermix
neben neuen Thomas
Philipps Markt



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 hat im November 2023 nach umfangreichem Umbau erfolgreich eröffnet
- Zulässige Sortimente sind
 - alle Nicht-Zentren-Relevanten Waren im Einzelhandel
 - Großhandel
 - Lager
 - Büro

02 Makrolage



Östliches Bayreuth
Direkt an der A9

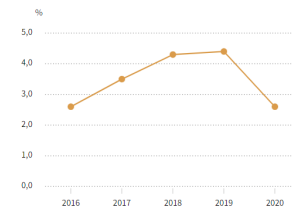


Starker Kaufkraftindex von 98,1 per 2022,
starkes Wachstum von 4,8% pro Kopf



Positives
Bevölkerungswachstum
Aktuell 74.000 Einwohner

Bayreuth | Bevölkerungsentwicklung
über die letzten 5 Jahre

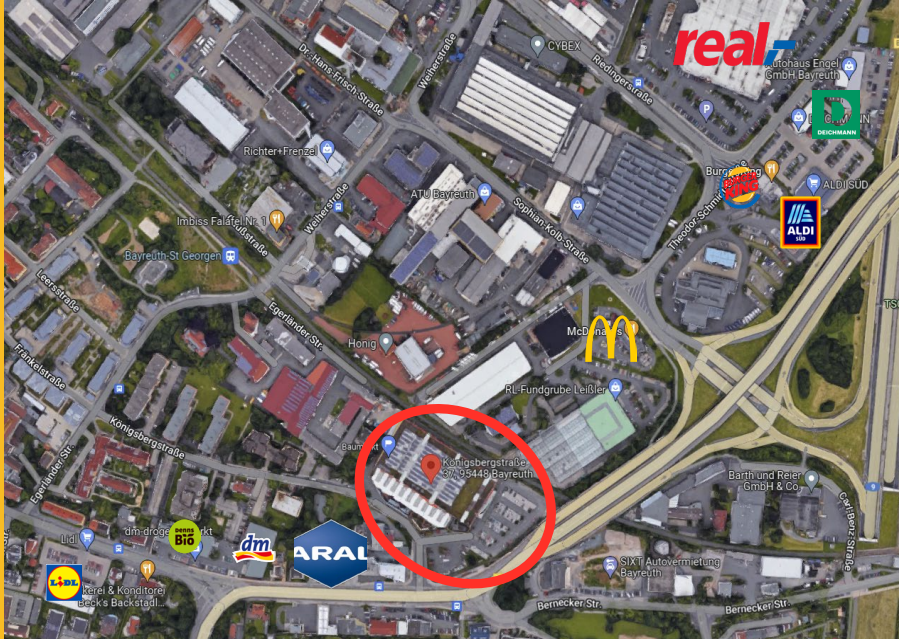


Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen



Vollbeschäftigung bei 3,0 % Arbeitslosigkeit

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

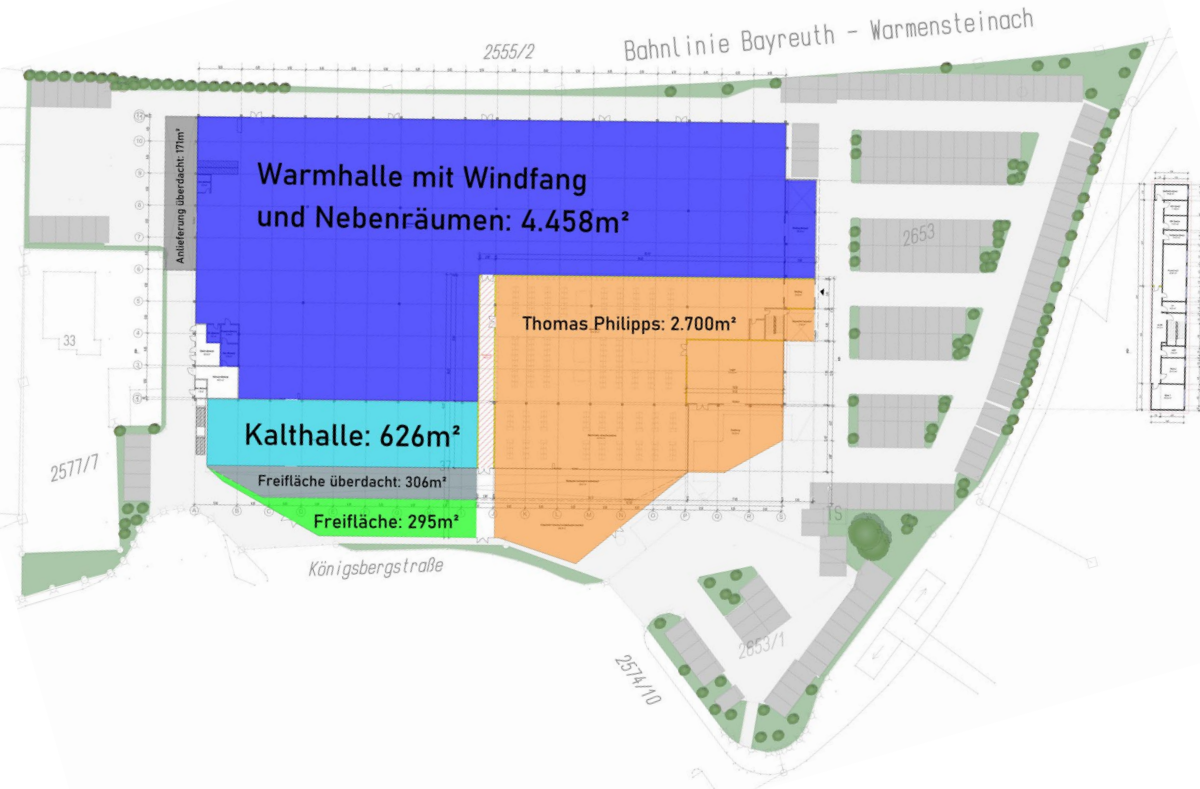
03 Mikrolage

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



04 Planunterlagen

Grundriss Erdgeschoss Bestand



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
Fluchtfur	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%



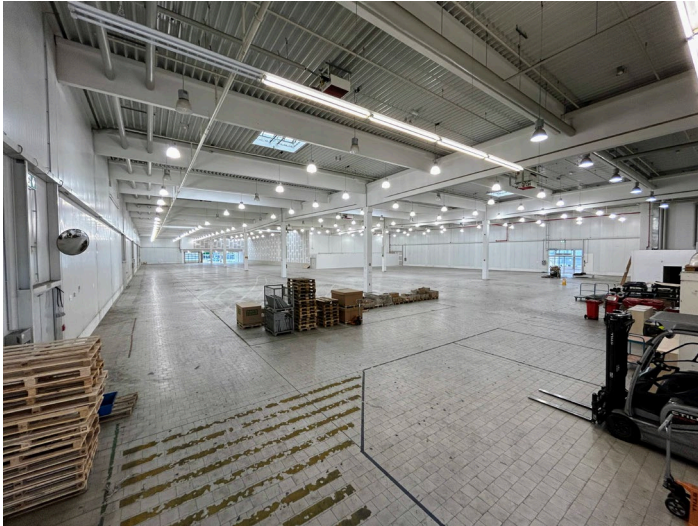
04 Planunterlagen

Grundriss Erdgeschoss alternative Aufteilung

Warmhalle A mit Windfang	3.308m ²
Warmhalle B	1.176m ²
Kalthalle	626m ²
Freifläche überdacht	306m ²
Freifläche	295m ²

05 Fotos

Bestand innen



Die Trennwand zu Thomas Philipps ist derzeit noch ungestrichen und kann wie gewünscht gestaltet werden.

Die Lagerware wird bis im Dezember 2023 entfernt und es erfolgt noch eine Grundreinigung des Bodens.

05 Fotos Bestand außen

Außenverkauf und Lager



Rückwärtige Anlieferhof



178 neu hergestellte Stellplätze aus verschiedenen Blickwinkeln



05 Fotos Eröffnung Thomas Philipps und mögliche Werbeanlagen

Voller Parkplatz bei Eröffnung des Thomas
Philipps Marktes im November 2023



Fahnenmasten, Werbeanlagen an Einfahrt, Front- und Ostfassade sind genehmigt



05 Fotos

Weitere Aufnahmen in Google Photos Album

Bitte hier klicken für weitere Aufnahmen:

<https://photos.app.goo.gl/xo2q1Bd12u2HGgQf8>

06 Visualisierung Werbeanlagen

Visualisierung Ihrer bereits genehmigten
Fahnenmasten und beleuchteten
Werbeanlagen an Einfahrt,
Front- und Ost und Westfassade



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