

EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

LADENFLÄCHE ZUR MIETE · FUSSGÄNGERZONE BAYREUTH

Gewerbefläche in City-Bestlage

Ca. 225 m² in der Fußgängerzone, mit Atrium und großer Verglasung

WARMMIETE	FLÄCHE	ETAGE	VERFÜGBAR
4.410 € mtl.	ca. 225 m²	EG	sofort

01 — DAS OBJEKT

Hochfrequentierte Ladenfläche

> Konstant hohe Kundenfrequenz, ideal für publikumsorientierte Konzepte.

Die Fläche

In absoluter Toplage der Bayreuther Innenstadt steht eine ca. 225 m² große Gewerbefläche zur Vermietung. Die Immobilie befindet sich in einer hochfrequentierten Fußgängerzone.

Im selben Gebäude befindet sich eine Arztpraxis mit hoher Patientenfrequenz, die zusätzliche Besucherströme generiert. Das Rotmaincenter (RMC) ist in wenigen Gehminuten erreichbar und fungiert inklusive seines Parkhauses als zusätzlicher Frequenzbringer. Ebenso fußläufig erreichbar ist der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOH), der eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Präsentation

Die Gewerbefläche überzeugt durch ihre ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie eine stetige Laufkundschaft. Der großzügige, behindertengerecht gestaltete Eingangsbereich mit modernen Glasschiebetüren verläuft parallel zur Ladenfläche und schafft eine einladende, offene Atmosphäre. Die großflächige Verglasung bietet ideale Voraussetzungen für eine aufmerksamkeitsstarke Warenpräsentation und sorgt gleichzeitig für viel Tageslicht im Innenraum.

Grundriss

Der Grundriss ist schlauchförmig angelegt, wodurch sich eine klare und effiziente Kundenführung ergibt: ideal für Einzelhandels- oder Dienstleistungskonzepte mit linearer Struktur.

Atrium

Ein architektonisches Highlight bildet das Atrium im hinteren Bereich der Gewerbeeinheit, das zusätzliche Belichtung schafft und sich hervorragend als ruhiger Beratungsbereich oder zur Auflockerung der Flächengestaltung eignet.

Mietvertrag

Die Anmietung sieht einen Staffelmietvertrag vor, der im ersten Jahr den Einstieg erleichtern soll und danach angepasst wird (Verhandlungssache). Eine Langzeitanmietung ist erwünscht.

02 — ECKDATEN & MIETE

Alle Fakten im Überblick

OBJEKTTYP	**Einzelhandel**
FLÄCHE	**ca. 225 m²**
ETAGE	**Erdgeschoss**
EINGANG	**barrierefrei, Glasschiebetüren**
GRUNDRISS	**schlauchförmig, flexibel**
ATRIUM	**im hinteren Bereich**
LAGER	**in unmittelbarer Nähe**
SOZIALRÄUME	**Aufenthalt, WC nach Bedarf**
MIETVERTRAG	**Staffelmiete, langfristig**
ENERGIEAUSWEIS	**liegt bei Besichtigung vor**
LAGE	**Fußgängerzone Bayreuth**
VERFÜGBAR AB	**sofort**

WARMMIETE

4.410 € mtl.

KONDITIONEN

darin Nebenkosten 1.035 €
Kaution 10.125 €
Staffelmiete, Einstieg erleichtert
zzgl. Provision

Frequenzbringer
Arztpraxis im Haus, Rotmaincenter mit Parkhaus und ZOH in wenigen Gehminuten.

03 — HIGHLIGHTS

Das Besondere auf einen Blick

- Absolute Toplage in der Fußgängerzone
- Hohe Passantenfrequenz
- Sehr gute Sichtbarkeit
- Arztpraxis im selben Gebäude
- Rotmaincenter und ZOH fußläufig
- ÖPNV und Parkmöglichkeiten im Umfeld
- Repräsentativer Eingang mit direktem Zugang zur Verkaufsfläche
- Durchgehende, flexibel gestaltbare Hauptfläche
- Atrium mit Tageslichteinfall
- Lagerfläche in unmittelbarer Nähe
- Personal- und Aufenthaltsbereich
- Sozialräume inkl. WC, je nach Bedarf

04 — IMPRESSIONEN

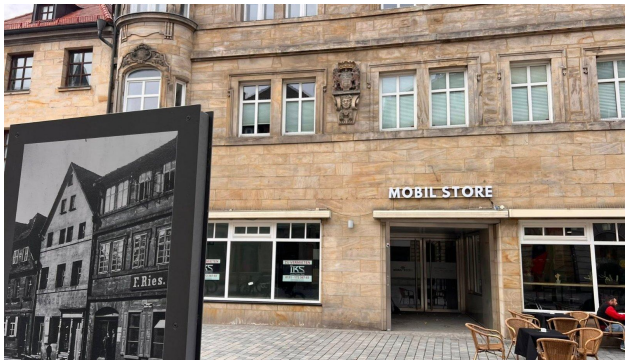
Ein Rundgang in Bildern



AUSSENANSICHT



FASSADE



FUSSGÄNGERZONE



EINGANGSBEREICH



EINGANG MIT GLASTÜREN



VERKAUFSFLÄCHE



VERKAUFSFLÄCHE



SCHAUFENSTERFRONT



SCHAUFENSTERFRONT



VERKAUFSFLÄCHE



VERKAUFSFLÄCHE



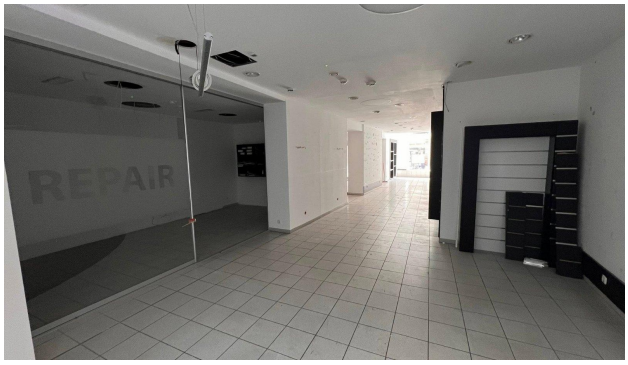
VERKAUFSFLÄCHE



DURCHGANG



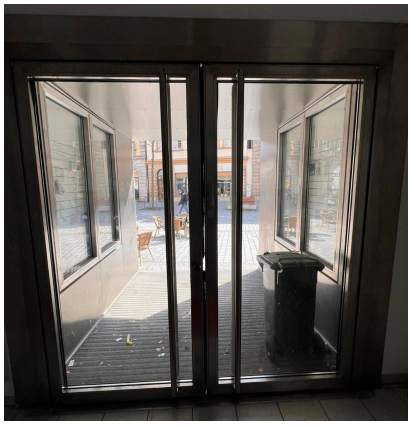
VERKAUFSFLÄCHE



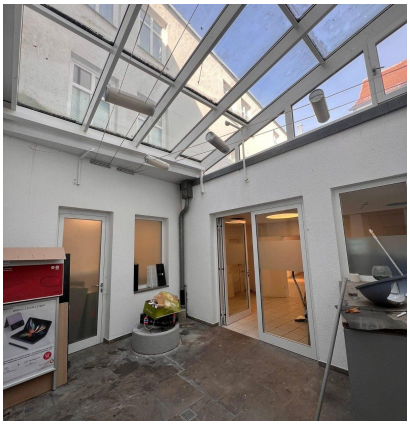
VERKAUFSFLÄCHE



VERKAUFSFLÄCHE



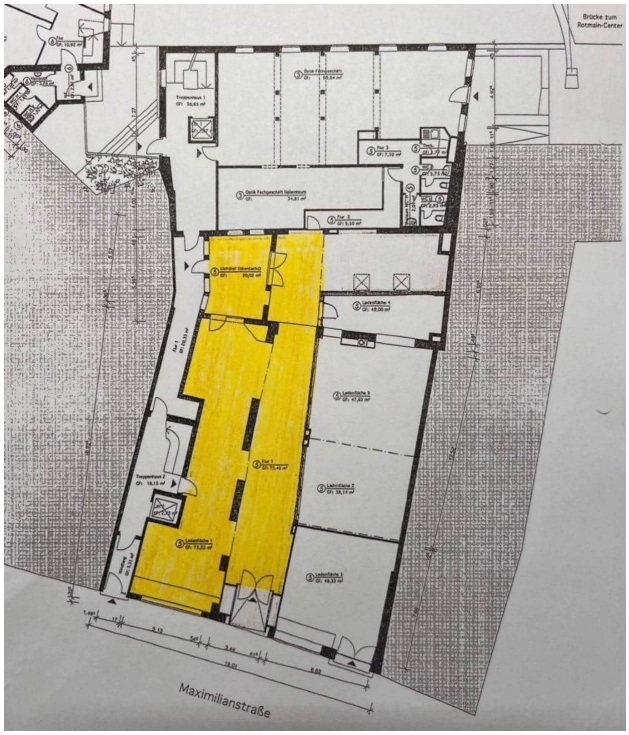
EINGANGSTÜR



ATRIUM



HINTERER BEREICH



GRUNDRISS, GEWERBEFLÄCHE GELB MARKIERT

05 — DIE LAGE

1A-Lage in der Fußgängerzone

Innenstadt

Die Gewerbefläche befindet sich in bester Innenstadtlage von Bayreuth, innerhalb der stark frequentierten Fußgängerzone. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus etablierten Einzelhändlern, Gastronomien sowie Dienstleistungsanbietern.

Ihre Vorteile

Durch die zentrale Lage profitieren Sie von hoher Passantenfrequenz, sehr guter Sichtbarkeit und hervorragender Erreichbarkeit mit ÖPNV und Parkmöglichkeiten im Umfeld.

06 — KONTAKT

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Sie möchten die Fläche persönlich besichtigen? Vereinbaren Sie gern einen Termin, ich freue mich auf Ihre Nachricht.



Steven Kirchhoff
IKS IMMOBILIEN BAYREUTH

Mainstr. 20 · 95444 Bayreuth
Telefon **0151 / 17238765**
E-Mail **info@iks-immobilien-bayreuth.de**
Web **www.iks-immobilien-bayreuth.de**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Vermieters und wurden sorgfältig erstellt. Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen; maßgeblich sind ausschließlich die Angaben im Mietvertrag. Zwischenvermietung, Irrtum und Änderungen vorbehalten. Dieses Exposé ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den Empfänger bestimmt.

Provision: Die Anmietung ist provisionspflichtig. Höhe und Fälligkeit teilen wir Ihnen gern auf Anfrage mit.

Energie: Der Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor.