

# Exposé

## Verbrauchermarkt in Wolframs-Eschenbach

**600 - 1000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit großem Parkplatz  
neben Fitnessstudio und Neubau Penny Markt**



Objekt-Nr. OM-325532

### Verbrauchermarkt

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Biederbacherstraße 28  
91639 Wolframs-Eschenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Gesamtfläche	999,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	5.000,00 m <sup>2</sup>	Neben-/Lagerfläche	194,00 m <sup>2</sup>
Etagen	1	Verkaufsfläche	805,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Schaufensterfront	4,00 m
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	75
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zur Vermietung stehende Gewerbefläche befindet sich in der Biederbacher Straße 27 in Wolframs-Eschenbach, in einem langjährig eingeführten Nahversorgungszentrum. Mit einer Gesamtfläche von 999 Quadratmetern bietet die Fläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, darunter Einzelhandel, Lager, Logistik oder kleinteiliges Gewerbe.

Die Fläche ist flexibel gestaltbar und bei Bedarf teilbar. Sie umfasst einen großzügigen Verkaufsraum von 615 m<sup>2</sup> (erweiterbar um 194 m<sup>2</sup>), 191 m<sup>2</sup> Nebenräume sowie ein Lager von 200 Quadratmetern.

Es handelt sich um die bestehende Penny-Markt Fläche. Die Filiale wird im Moment auf dem Parkplatz freistehend neugebaut. Die Eröffnung ist für Herbst 2026 geplant. Ab diesem Zeitpunkt steht die Fläche zur Anmietung zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Gewerbefläche ist hochwertig ausgestattet und bietet zahlreiche praktische und technische Vorteile:

**Heizungssystem:** Eine Gaszentralheizung sorgt für zuverlässige Wärme, während in Teilbereichen eine komfortable Fußbodenheizung installiert ist.

**Bodenbeläge:** Die gesamten Flächen sind vollständig gefliest oder gepflastert, was sie besonders robust und pflegeleicht macht.

**Internetanschluss:** Ein leistungsstarker Internetanschluss mit bis zu 100 MB Geschwindigkeit ist bereits vorhanden und ideal für moderne Arbeits- und Kommunikationsanforderungen.

**Barrierefreier Zugang:** Alle Zugänge sind barrierefrei gestaltet, was eine einfache und flexible Nutzung ermöglicht.

**Sozialräume:** Ein Filialleiterbüro sowie ein Sozialraum mit Pantryküche und eigenem WC bietet optimale Bedingungen für Personal.

**Mehrfachzugänge:** Vier separate Zugänge, darunter ein Lagertor und eine Schiebetür an der Fassade, sorgen für eine flexible und funktionale Nutzung der Fläche.

**Werbemöglichkeiten:** Die Fläche bietet umfassende Optionen für Außenwerbung. Schaufensterflächen können individuell foliert werden, eine Leuchtreklame kann an der Fassade installiert werden, und es besteht die Möglichkeit, eine Werbestele an der Zufahrt anzubringen, um die Sichtbarkeit zu erhöhen.

**Flexibilität:** Die Fläche kann je nach Bedarf angepasst und bei Bedarf auch in kleinere Einheiten aufgeteilt werden.

Die Gewerbefläche ist ab sofort verfügbar. Die Kaltmiete ist individuell verhandelbar und richtet sich nach der geplanten Nutzung und Vertragslaufzeit. Es wird keine Kaution erhoben, was den Einstieg für neue Mieter besonders erleichtert.

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Barrierefrei

## Lage

Lagebeschreibung

Die Gewerbefläche liegt in der Biederbacher Straße 27, einer der Hauptzufahrtsstraßen von Wolframs-Eschenbach. Der Ort hat etwa 3.300 Einwohner, jedoch ein starkes Einzugsgebiet:

5 Kilometer Radius: 13.000 Einwohner

10 Kilometer Radius: 48.000 Einwohner

Besonders vorteilhaft ist die Nähe zu den umliegenden Städten wie Mitteleschenbach, Merkendorf und Triesdorf, wobei letzteres mit seinen 5.500 Studenten ein wichtiger Standortfaktor ist.

Darüber hinaus ist Wolframs-Eschenbach für seine historische Altstadt und die Lage im Fränkischen Seenland bekannt, was jährlich bis zu 30.000 Übernachtungen generiert. Zusätzlich gibt es zahlreiche Wohnwagenübernachtungen, die die touristische Relevanz weiter steigern.

Auf dem Grundstück selbst befinden sich etwa 75 Parkplätze, die gemeinschaftlich mit einer Penny-Markt-Filiale genutzt werden können.

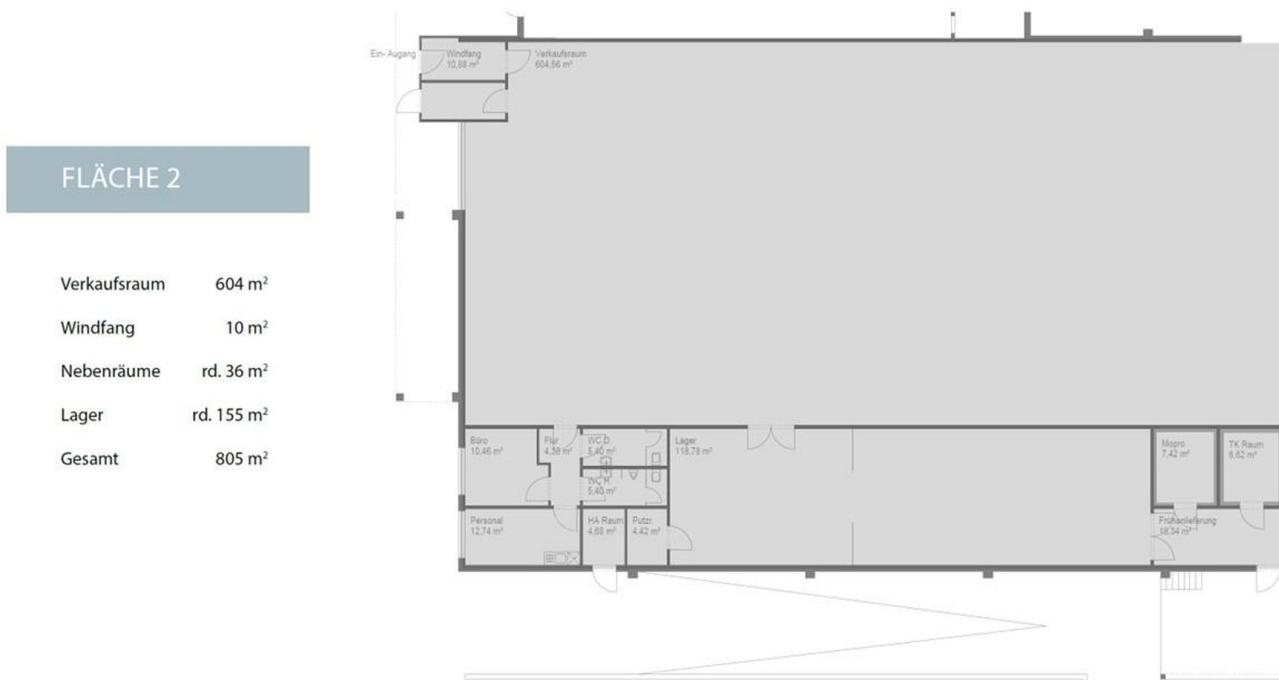
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Übersicht - Areal



Grundriss

# Exposé - Galerie



Impressionen Penny



Baustart erfolgt

# Exposé - Galerie



Neubau-Planung

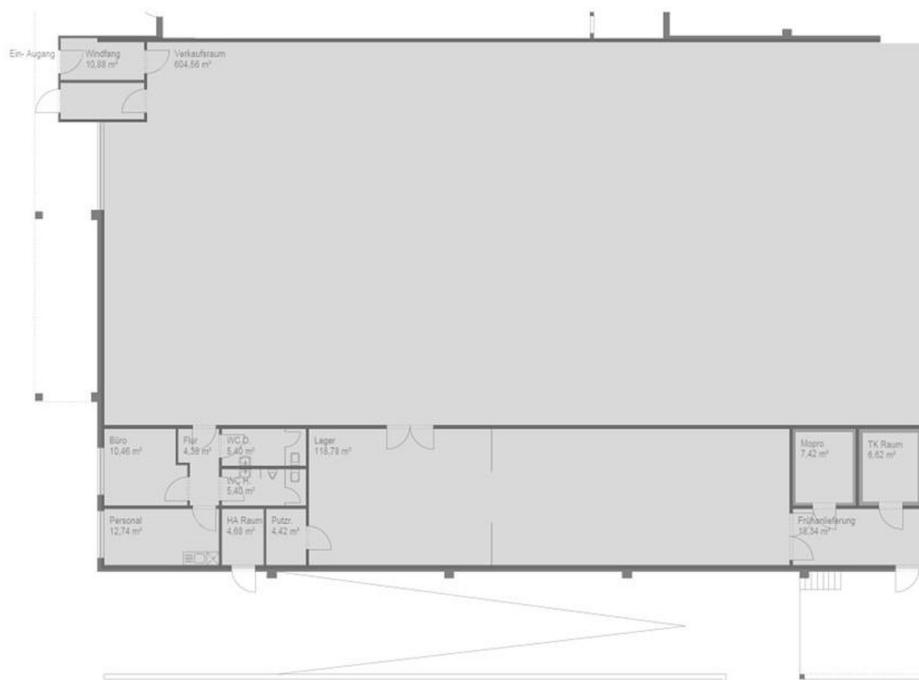


Luftbild\_Gesamt

# Exposé - Grundrisse

## FLÄCHE 2

Verkaufsraum	604 m <sup>2</sup>
Windfang	10 m <sup>2</sup>
Nebenräume	rd. 36 m <sup>2</sup>
Lager	rd. 155 m <sup>2</sup>
Gesamt	805 m <sup>2</sup>



# Exposé - Grundrisse

## FLÄCHE 1

Verkaufsraum 270 m<sup>2</sup>

Nebenräume 40 m<sup>2</sup>

Kühl Lager 194 m<sup>2</sup>

**Gesamt 504 m<sup>2</sup>**

Verfügbar ab 12/2024

