

# Exposé

## Weißhofer Straße 14



- großzügige Ladenfläche in der Innenstadt -

## Standort Bretten - Ihre Vorteile

Die Kreisstadt Bretten mit ihren knapp 30.000 Einwohnern ist ein aufstrebendes Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Karlsruhe, Pforzheim, Stuttgart und Heilbronn.



Bretten bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten, ein breit gefächertes Angebot an Bildungseinrichtungen mit allen weiterführenden Schulen sowie einer berufsbildenden Schule, umfassender medizinischer Versorgung und kulturelle Vielfalt.

In Bretten erwartet Sie:

- eine ausgezeichnete Infrastruktur
- hoher Wohn- und Freizeitwert
- breit gefächertes Bildungsangebot
- große Vielfalt an Kinderbetreuungseinrichtungen
- gute Verkehrsanbindung
- qualifizierte Arbeitskräfte

## Erreichbarkeit

- Autobahnen A5, A6, A8 und A81 sind in 15 bis 30 Minuten erreichbar
- Bahnverbindung nach Karlsruhe, Bruchsal und Pforzheim (Dauer ca. 20 Minuten)
- Flughafen Stuttgart: 42 min  
Flughafen Baden-Baden: 53 min  
Flughafen Frankfurt: 1 h 22 min



### Anfahrt nach Bretten

Über die Autobahn:

- A5: Autobahn-Ausfahrt Karlsruhe-Durlach, Richtung Bretten auf der B 293
- A5: Autobahn-Ausfahrt Bruchsal, Richtung Bretten auf der B 35
- A6: Autobahn-Ausfahrt Sinheim, Richtung Bretten auf der B 293
- A8: Autobahn-Ausfahrt Pforzheim Nord, Richtung Bretten auf der B 294

Über die Bundesstraße:

- B 35: Bruchsal – Bretten – Stuttgart
- B 293: Karlsruhe – Bretten – Heilbronn
- B 294: Bretten – Pforzheim – Freudenstadt – Freiburg

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- Bretten liegt entlang den Bahnlinien: Heidelberg – Bretten – Stuttgart  
Karlsruhe – Bretten – Heilbronn
- Stadtbahnlinie S4: Achern – Bühl – Baden-Baden – Rastatt – Karlsruhe –  
Bretten – Eppingen – Heilbronn
- Stadtbahnlinie S9: Bruchsal – Bretten – Mühlacker

## Bretten in Zahlen

### Fläche

Fläche in ha:	7.111 ha
davon Gewerbe- und Industrie:	148 ha

### Bevölkerung

Einwohner (Stand 31.01.2023):	30.651
Männlich:	15.321
Weiblich:	15.330

Bevölkerungsdichte: 421 Einwohner/ km<sup>2</sup> (Stand 31.12.2021)

Bevölkerungsentwicklung  
vergangene 7 Jahre in %: + 5,3

Bevölkerungsentwicklung  
bis 2030 : +7,5%

### Kaufkraft

Kaufkraftindex (D=100): 102

Kaufkraftindikatoren	Bretten	Deutschland
<b>Haushalte Prognose 2020</b>		
Jahresdurchschnitt Anzahl	13.412	41.770.406
<b>Kaufkraft 2020,</b>		
In Mio. Euro	206,50	569.344,05
Promilleanteil	0,363	1.000,00
Euro pro Kopf	6.974	6.836
Kaufkraftindex (D=100)	102,0	100,0

### Beschäftigte

Beschäftigungsquote im Jahr	2016	2017	2018
Insgesamt	61,9%	63,4%	66,3%

## Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus in Bretten verfügt über eine rund 500 m<sup>2</sup> große Gesamtfläche. Diese teilt sich auf in eine ca. 300 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche im Erdgeschoss und weitere rund 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- bzw. Lagerfläche im Untergeschoss. Erschlossen sind die Räume im Erdgeschoss über zwei große Schaufensterfronten hin zur Weißhofer Straße. Diese sorgen für eine ausgezeichnete visuelle Darstellungsmöglichkeit der Produkte sowie für ein helles und großräumiges Ambiente. Der hintere Bereich der Verkaufsfläche und die Fläche im Untergeschoss sind über ein allgemeines Treppenhaus erschlossen, das gegebenenfalls zur Anlieferung genutzt werden kann. Im vorderen Bereich der Verkaufsfläche befindet sich zudem ein großzügiger Treppenabgang zu den Räumlichkeiten im Untergeschoss. Neben den rund 150 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Lagerfläche setzt sich dieses zusätzlich aus ca. 50 m<sup>2</sup> Sozial- und Büroräume sowie getrennten sanitären Einrichtungen zusammen. Ein Teil des Untergeschosses wurde kürzlich saniert. Der Erdgeschossbereich wurde 2021 umfassend modernisiert.

Die Ladenfläche kann an einen oder mehrere Interessenten anteilig vermietet werden.

## Eckdaten

Objektart	Ladengeschäft
Baujahr	1977
Zustand	gepflegt, 2021 modernisiert
Nutzfläche	EG ca. 300 m <sup>2</sup> , UG ca. 200 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	2
Bezugstermin	Sommer 2023, nach Vereinbarung
Energie/Versorgung	Gas
Ausstattung	Neuer Bodenbelag, Wasseranschluß im EG, sanitäre Anlagen, Kunststofffenster, Sozialraum
Stellplätze	Garage
Bisherige Nutzung	Schuhgeschäft, Lebensmittelfachgeschäft

## Mietkonditionen

Der genaue monatliche Mietpreis ist abhängig von den vereinbarten Vertragskonditionen. Gerne erläutern wir die Möglichkeiten in einem persönlichen Gespräch. Ein Garagenplatz zu 50 € monatlich kann zur Verfügung gestellt werden.

## Mögliche Nutzungen

Vor der Modernisierung war in den Räumlichkeiten ein Schuhgeschäft untergebracht. Seit 2021 werden die Räume durch ein qualitativ hochwertiges Lebensmittelfachgeschäft, welches auf Käse spezialisiert ist, genutzt. Ab Sommer 2023 ist das Objekt wieder verfügbar, da „der Käsladen“ in seine ursprünglichen, nun sanierten Räume zurückziehen wird.

Folgende Nutzungen sind zukünftig denkbar:

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Praxis- oder Geschäftsräume
- Gastronomie

## Fördermittel

Die zu vermietenden Räumlichkeiten befinden sich innerhalb des Abgrenzungsgebietes des „Förderprogramms Einzelhandel“, welches einen finanziellen Beitrag zur Beseitigung und Vermeidung von Leerstand leistet. Für die Neueröffnung, Neuansiedlung sowie die Fortführung eines Einzelhandelbetriebes werden über einen Zeitraum von drei Jahren finanzielle Zuschüsse in folgender Höhe gewährt:

- Bei einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup>: 4000 Euro/ Jahr

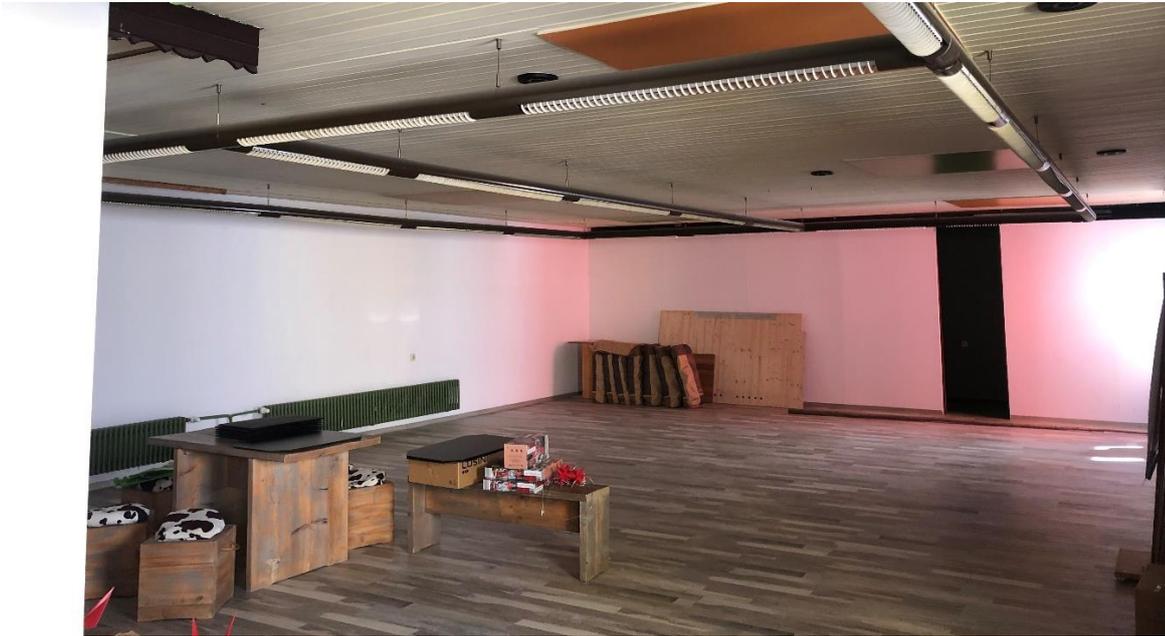
Die Förderrichtlinien sowie das Antragsformular sind bei der Stadt Bretten, Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, erhältlich.

## Bildimpressionen

### Verkaufsfläche im Erdgeschoss



**Bereich hinter Treppenhaus (optional separat zugänglich)**



**Aktuell als Lager genutzte Verkaufsfläche im EG**



### Weitere Verkaufs- oder Lagerfläche im Untergeschoss



### Aufenthaltsraum und Büroräume (3) im Untergeschoss



## Getrennte Sanitäranlagen im Untergeschoss

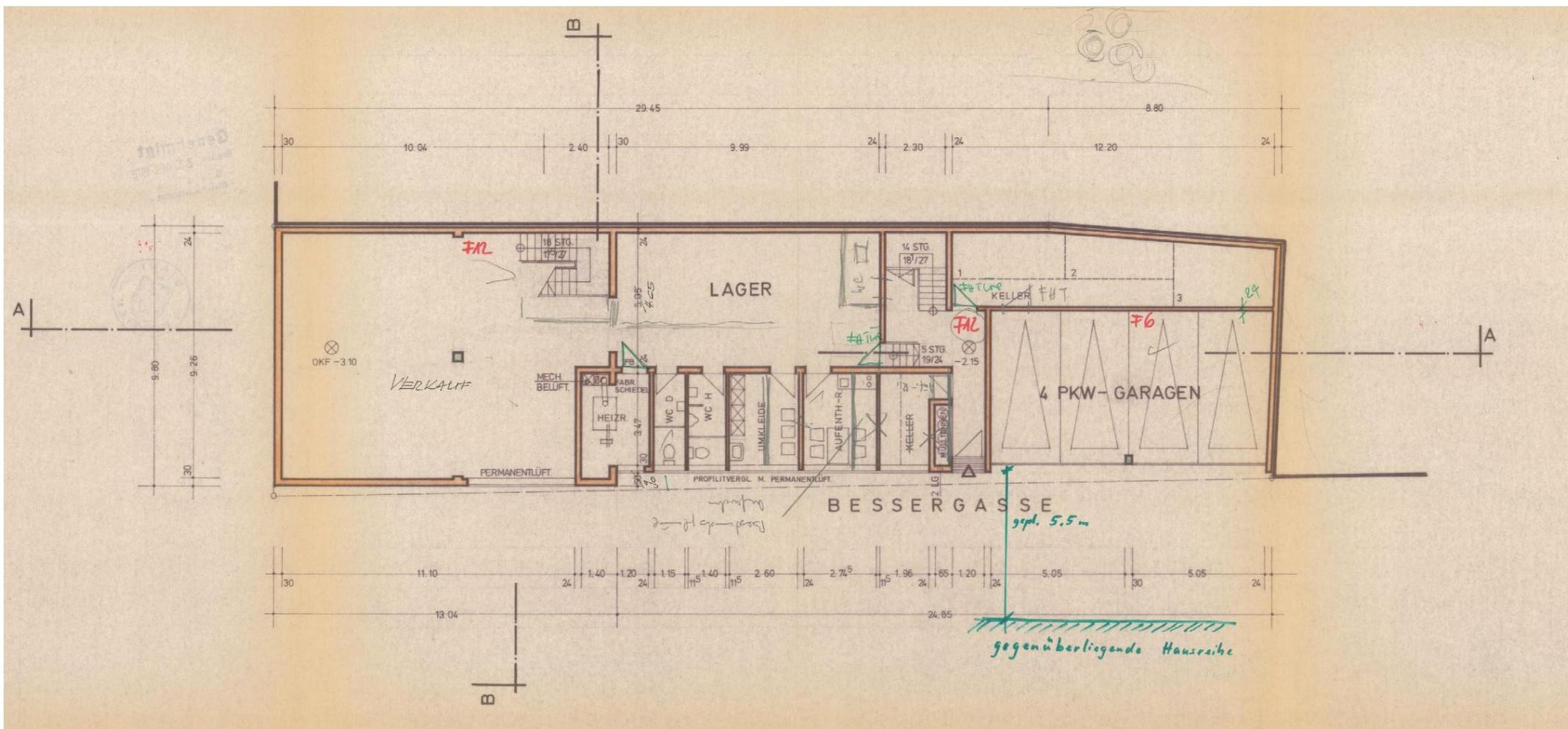


## Separater Zugang (hinterer Teil VKF im EG)





# Planunterlagen - Untergeschoss



## Umfeldbeschreibung

Die Ladenfläche befindet sich in zentraler Innenstadtlage in ca. 100 Metern Entfernung zum historischen Marktplatz. Die direkt vor dem Gebäude verlaufende Weißhofer Straße bindet die Innenstadt an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Bretten an. Interessant ist der Standort des Objekts durch die gegenüberliegende Lage zur „Weißhofer Galerie“ mit namhaften Firmen und einem attraktiven Branchenmix (Bio-Supermarkt, Bekleidung, Möbel, Wohnaccessoires, Haushaltswaren).

In der Brettener Innenstadt stehen Besucherinnen und Besuchern aktuell über 600 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Die meisten hiervon sind die erste Stunde kostenfrei. Die Parkanlagen P1 und P2 befinden sich nur einen Steinwurf entfernt. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Objekt durch zwei nahegelegene Bushaltestellen gut zu erreichen.

Zum historischen Marktplatz, an den die Fußgängerzone anschließt, ist es eine Minute Fußweg. Marktplatz und Fußgängerzone weisen einen interessanten Branchenmix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen auf.

Innerhalb der vergangenen Monate kann im gesamten Innenstadtbereich eine hohe Investitionsbereitschaft verzeichnet werden. Mehrere etablierte Betriebe wurden modernisiert, die Verkaufsflächen erweitert sowie Einzelhandelsbetriebe eröffnet.

### Eindrücke aus dem Umfeld:



Weißhofer Galerie



Gastronomieangebote am Marktplatz



Stadtpark

## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann sprechen Sie uns an!

Gerne beraten wir Sie persönlich und individuell zu Ihren Möglichkeiten in Bretten.

### Ihre Ansprechpartner:

Alexandra Schmidt  
Stadt Bretten  
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

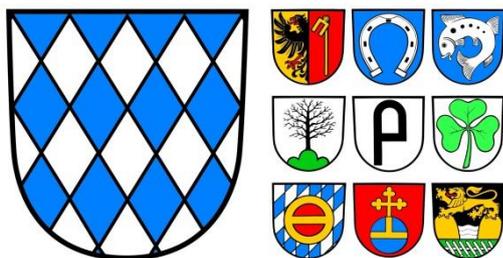
E-Mail: [alexandra.schmidt@bretten.de](mailto:alexandra.schmidt@bretten.de)  
Tel.: 07252 / 921 232  
Fax: 07252 / 921 923

Nathalie Dörl- Heby  
Stadt Bretten  
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

E-Mail: [nathalie.doerl-heby@bretten.de](mailto:nathalie.doerl-heby@bretten.de)  
Tel.: 07252 / 921 238  
Fax: 07252 / 921 923

## Herausgeber

Melanchthon**Stadt Bretten**



Stadt Bretten  
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften  
Untere Kirchgasse 9  
75015 Bretten