



Vermietungsexposé - provisionsfrei

Ladenfläche 452 m² im Fachmarktzentrum

95502 Himmelkron, Kulmbacher Str. 1- 5

Inhaltsverzeichnis



| | |
|----------------------|------|
| Objektdaten..... | S. 1 |
| Eindrücke..... | S. 2 |
| Grundriss..... | S. 3 |
| Lageplan..... | S. 4 |
| Luftbild..... | S. 5 |
| Energieausweis..... | S.6 |
| Ansprechpartner..... | S. 7 |

Haftungsausschluss

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind unverbindlich und dienen der ersten Information. Das Exposé wurde von der GRR GARBE Retail Real Estate GmbH mit der hierfür erforderlichen Sorgfalt erstellt. Änderungen bezüglich aller Angaben sowie eine Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend und bedarf der Zustimmung durch die Eigentümerin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Angaben übernimmt die GRR GARBE Retail Real Estate GmbH keine Haftung. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit der vorherigen, ausdrücklichen, schriftlichen Genehmigung der GRR GARBE Retail Real Estate GmbH gestattet.

Stand des Exposés: Februar 2026

Objektdaten

| | |
|----------------------|--|
| Lage | Himmelkron ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Kulmbach und hat ca. 3.300 Einwohner (Stand 2024). Das Grundstück befindet sich im östlichen Bereich von Himmelkron und ist direkt an der Bundesautobahn A 9 in einem Gewerbegebiet gelegen. Das Fachmarktzentrum befindet sich mit hervorragender Sichtbarkeit am Ortseingang direkt an der B303 und ist angebunden über die Kulmbacher Straße. |
| Standortvorteil | Das Fachmarktzentrum besteht aus drei Bauteilen und sichert aufgrund namhafter Mieter wie REWE, Aldi, NKD, mister*lady oder Takko eine sehr hohe Kundenfrequenz. Für das Naheinzugsgebiet stellt das Fachmarktzentrum den absoluten Versorgungsschwerpunkt dar. Aufgrund der guten Lage reicht das Gesamteinzugsgebiet deutlich über den Ort Himmelkron hinaus. |
| Kurzbeschreibung | Die zu vermietende Fläche befindet sich direkt zwischen dem NKD-Markt und dem mister*lady Textilhandel. Die Fläche wurde ehemals von Deichmann gemietet. Die Anlieferung befindet sich auf der Rückseite des Fachmarktzentrams. |
| Größe | ca. 452,29 m ² |
| Mietbeginn | Nach Vereinbarung |
| Miete/Monat | Nach Vereinbarung |
| Mietvertragslaufzeit | 5-10 Jahresmietvertrag ggf. mit Optionen |
| Kaution | Drei Monatswarmmieten zzgl. USt., auch als Bankbürgschaft möglich |
| Nebenkosten | Anteilig gemäß Betriebskostenverordnung: NK-VZ zzgl. 19% Mehrwertsteuer |
| Stellplätze | 320 Stellplätze zur gemeinsamen Nutzung |
| Energieausweis | vorhanden |

Eingangsbereich Bauteil III



Eingangsbereich Bauteil III



Arrondierende Handelsmieter



Gesamtobjekt Bauteil I (Rewe)

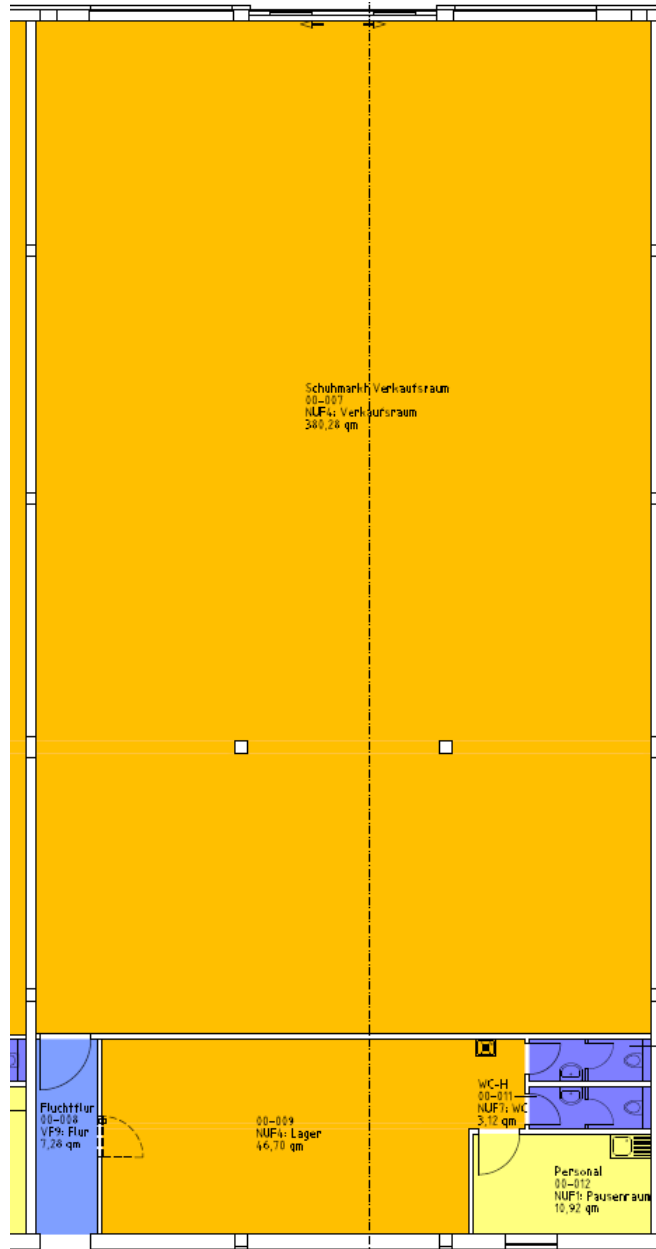


Gesamtobjekt Bauteil II (Aldi)

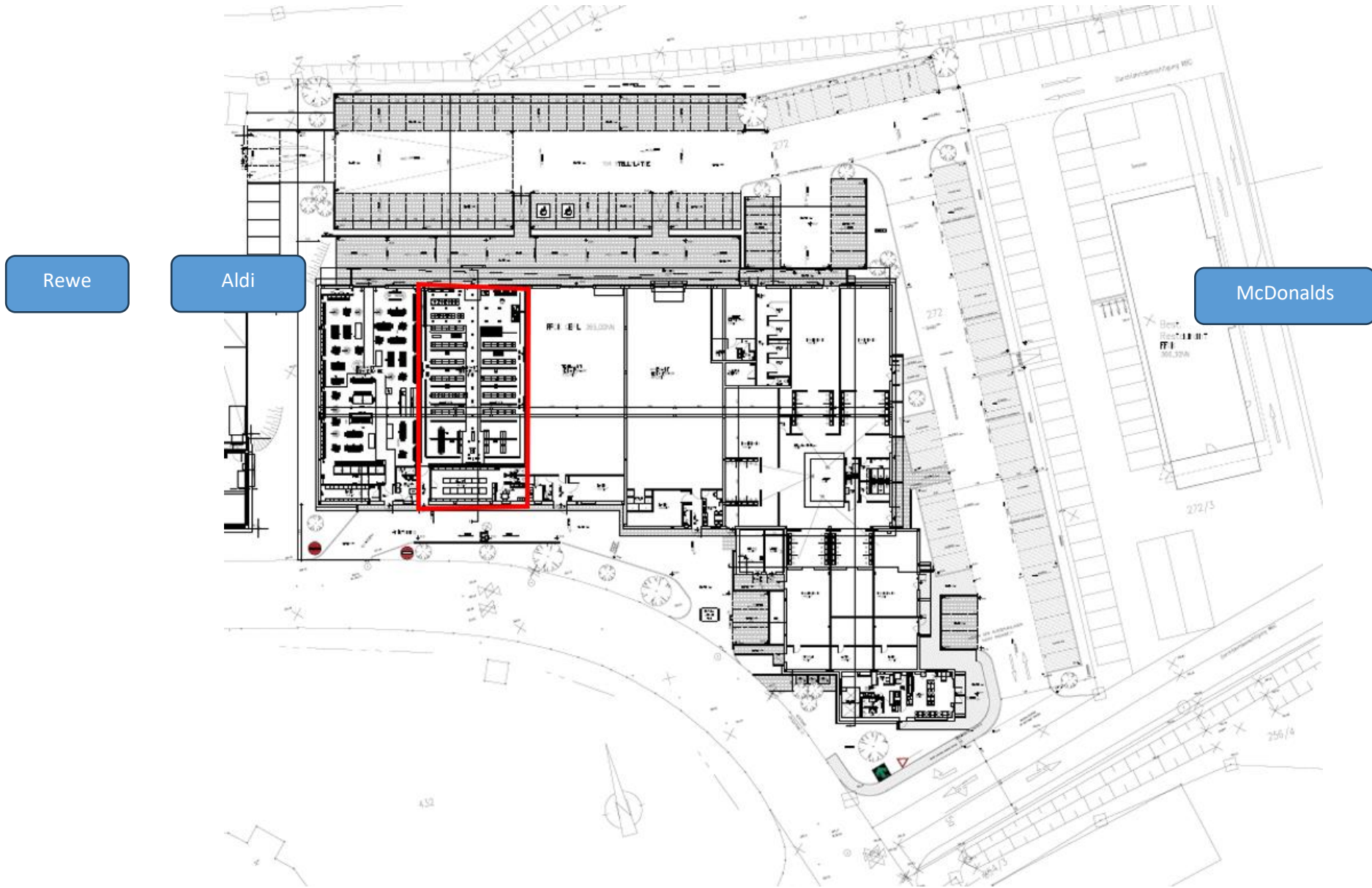


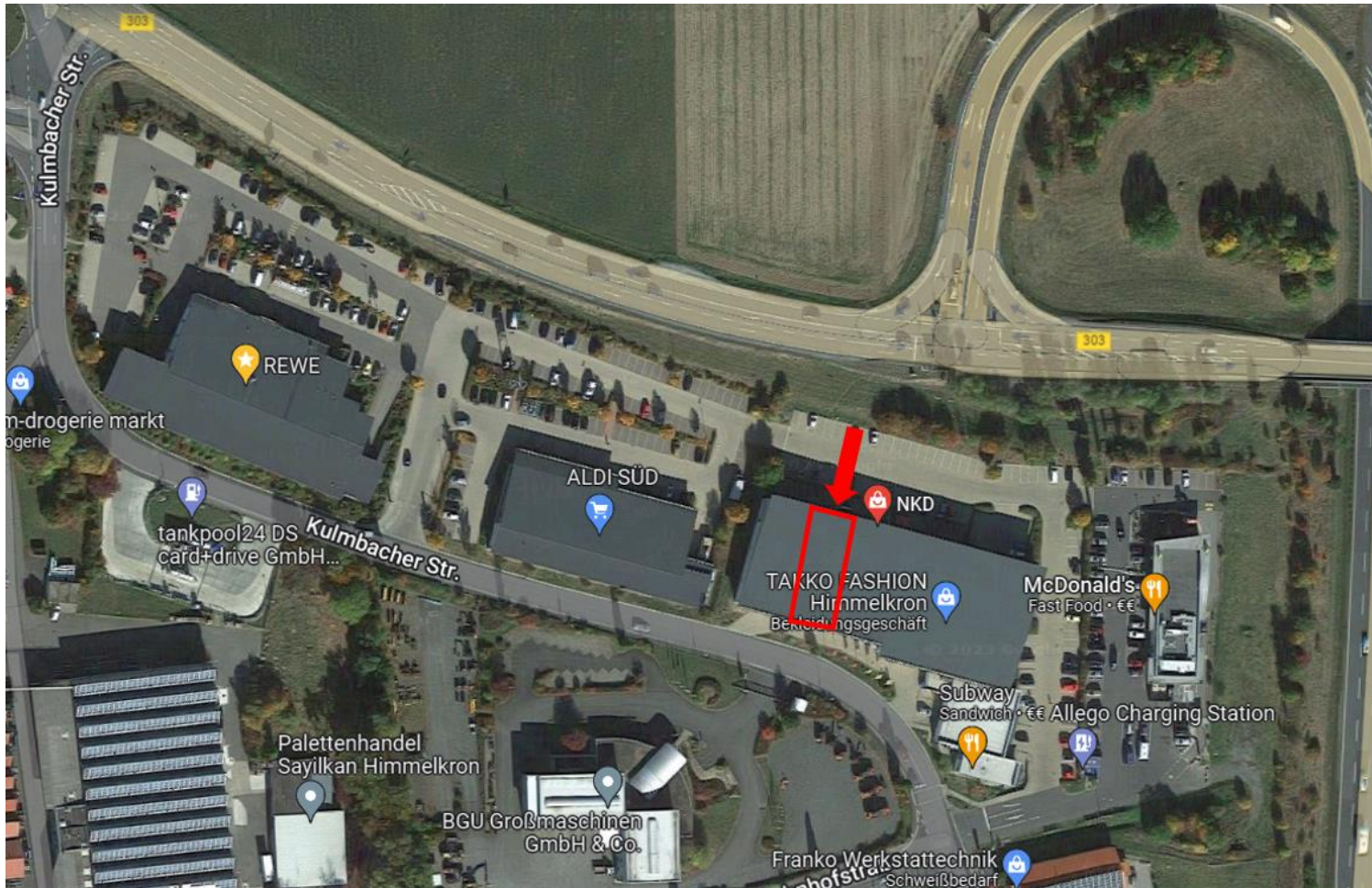
Parkplatzanlage





Lageplan





Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 21.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer ²
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt“ am...¹)

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

33,4 kWh/(m²-a)

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser ³

Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120,6 kWh/(m²-a)

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom ³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

| Zeitraum | | Energieträger ⁴ | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch Wärme [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor | Energieverbrauch Strom [kWh] |
|------------|------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|------------------------------|
| von | bis | | | | | | | |
| 23.05.2013 | 30.05.2014 | Erdgas H | 1,1 | 199427 | 9971 | 189456 | 1,02 | |
| 31.05.2014 | 21.05.2015 | Erdgas H | 1,1 | 196154 | 9808 | 186346 | 1,00 | |
| 22.05.2015 | 01.06.2016 | Erdgas H | 1,1 | 226480 | 11324 | 215156 | 1,01 | |
| 23.05.2013 | 01.06.2016 | | | | | | | 2255251 |

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 253,7 kWh/(m²-a)

Gebäudenutzung

| Gebäudekategorie/ Nutzung | Flächenanteil | Vergleichswerte ³ | |
|------------------------------|---------------|------------------------------|-------|
| | | Heizung und Warmwasser | Strom |
| Wohngebäude | 40 % | 75 | 60 |
| Handel | 41 % | 95 | 265 |
| Lagerhaus | 12 % | 30 | 35 |

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs-kennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ veröffentlicht unter www.bber-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

⁴ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

Ansprechpartner



GRR GARBE Retail Real Estate GmbH

Asset Management
Marienbergstraße 98
90411 Nürnberg

Ansprechpartner:

Frau Julia Gebhardt
j.gebhardt@grr-garbe.com
+49 173 2393950

www.grr-garbe.com