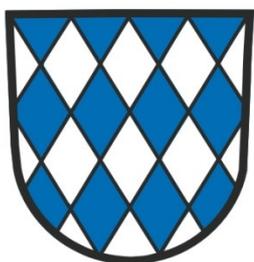


# Standort-Exposé

## Gernweg 2



**Vielseitig nutzbare Gewerbefläche  
in Bretten-Neibsheim**



Melanchthonstadt Bretten



## 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 Sinsheim, 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

Dieses interessante Objekt ist vielseitig nutzbar und befindet sich im Gewerbegebiet direkt an der Hauptstraße von Bretten-Neibsheim. Der umliegende Kraichgau mit seinen Weinbergen, Feldern, Wiesen und Wald lädt zu erholsamen Spaziergängen und Wanderungen ein. Kindergarten und Grundschule sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreicht.

Die Nutzfläche verteilt sich auf eine geräumige Gewerbefläche, einen ansprechenden Eingangsbereich, Sozialräume, WC's, Umkleidekabinen und Duschen. Hier haben Sie alle Möglichkeiten der individuellen Gestaltung.

Zusätzlich können weitere 3 Büroräume angemietet werden.

Wie die folgenden Bildimpressionen erkennen lassen, ist der Innenausbau außergewöhnlich stilvoll und mit viel Liebe zum Detail ausgeführt. Der Bodenbelag besteht in der Halle aus Teppichboden und Fliesen; in der Wohnung zum größten Teil aus Laminat.

Eine Öl-Zentralheizung mit Heizkörpern sorgt für Energieeffizienz. In der Halle befindet sich eine Decken-Gebläse-Heizung.

Für die Heiz- und Nebenkosten wird ein monatlicher Abschlag berechnet.

Der Internetanschluss ist seit 2017 Glasfaserkabel.

Die LKW-Zufahrt mit Wendemöglichkeit und etliche Parkplätze runden dieses Angebot ab.

Die bestehende Ausstattung kann übernommen werden. Dazu gehört eine Bar, die Sauna, die abschließbaren Spinte in den Umkleiden, Lichtstrahler sowie noch vorhandene Trainingsgeräte.

## Eckdaten

Objektart	Multifunktions-Gewerbefläche
Baujahr	1982
Zustand	Gepflegt, liebevoll eingerichtet
Nutzfläche	700 m <sup>2</sup>
Lage	Am Ortsrand vom Stadtteil Bretten-Neibsheim im Gewerbegebiet, schöne und ruhige Halbhöhenlage.
Bezugstermin	ab sofort
Ausstattung	Öl-Zentralheizung, teilbeheizt
Mögliche Nutzungen	Halle, Produktionsfläche, Fitness-/Tanzstudio, Praxis, Therapiezentrum, Werkstatt, Lager, Depot, Verkaufsräume,...alles möglich!

## Mietkonditionen

1.800 Euro monatlich zzgl. ca. 200€ Nebenkosten

## Bildimpressionen

### Eingangsbereich

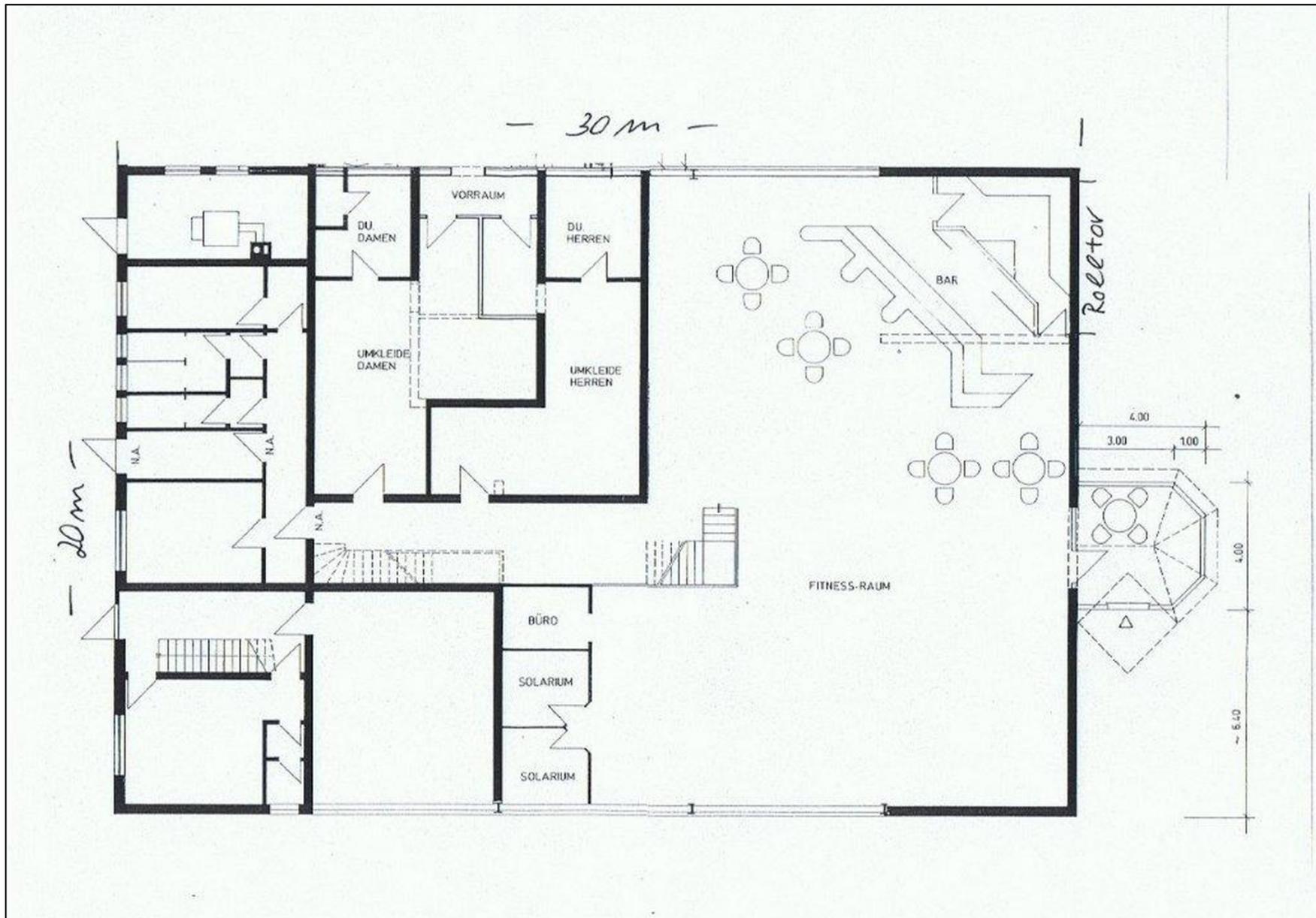


### Innenbereich











## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann sprechen Sie uns an!

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

### Ihre Ansprechpartner:

Frau Schmidt  
Stadt Bretten  
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

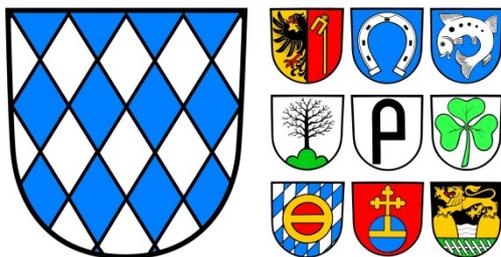
E-Mail: leerstand@bretten.de  
Tel.: 07252 / 921 232  
Fax: 07252 / 921 923

Frau Dörl-Heby  
Stadt Bretten  
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

E-Mail: leerstand@bretten.de  
Tel.: 07252 / 921 238  
Fax: 07252 / 921 923

## Herausgeber

Melanchthon **Stadt Bretten**



Stadt Bretten  
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften  
Untere Kirchgasse 9  
75015 Bretten