Bamberg

Moderne Gewerbeeinheit für Eigennutzer und Investoren - flexibel gestaltbar

Objektnummer: 26161057



KAUFPREIS: 200.200 EUR • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26161057 - 96052 Bamberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26161057 - 96052 Bamberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26161057
Zimmer	2
Baujahr	2024

Kaufpreis	200.200 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision 4,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 62 m²
Zustand der Immobilie	nach Vereinbarung
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 62 m²

Objektnummer: 26161057 - 96052 Bamberg

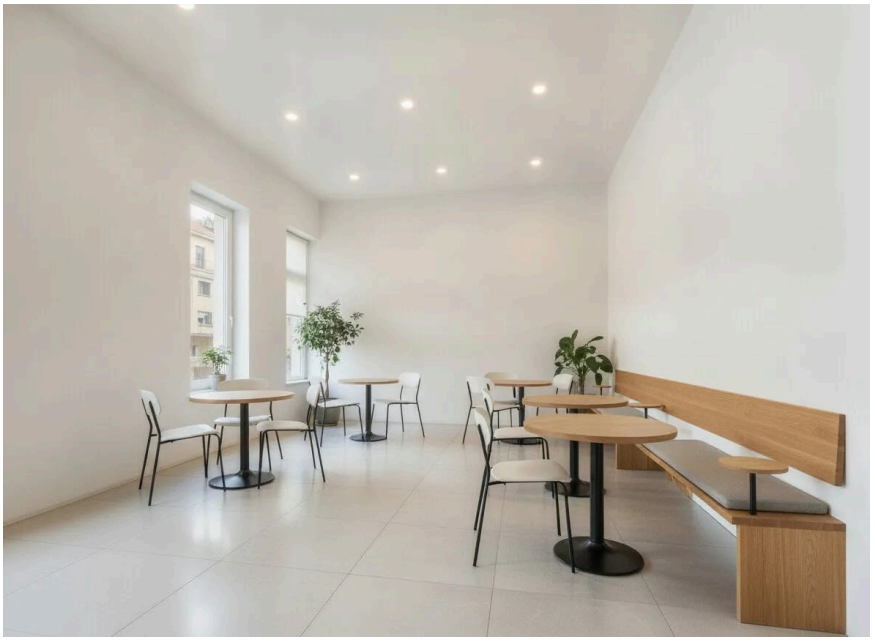
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	17.07.2033

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	77 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26161057 - 96052 Bamberg

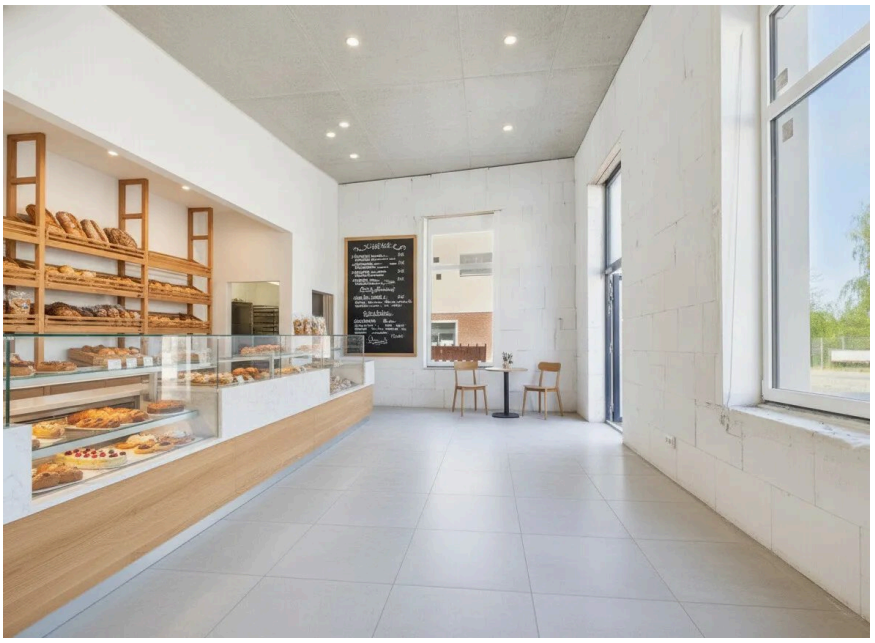
Die Immobilie

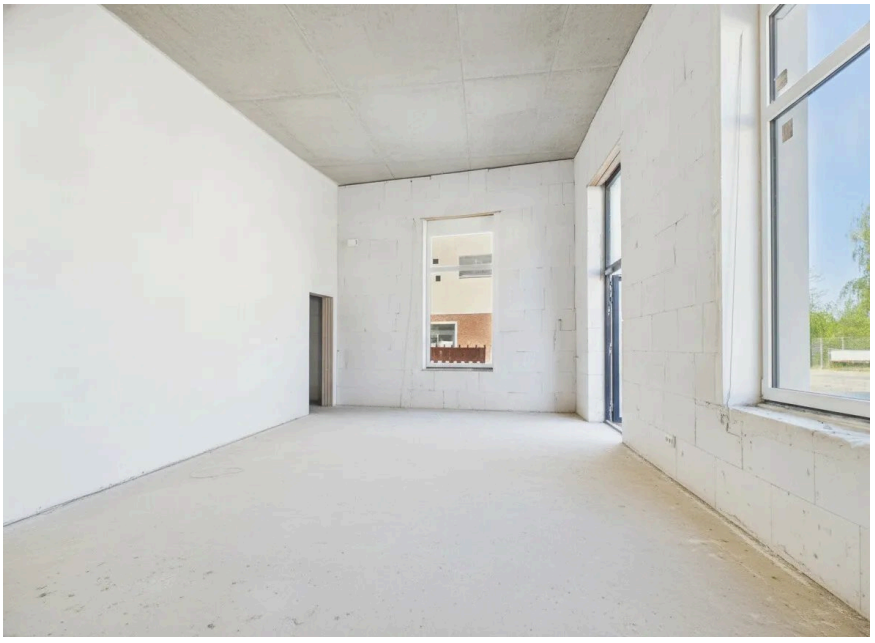




Objektnummer: 26161057 - 96052 Bamberg

Die Immobilie

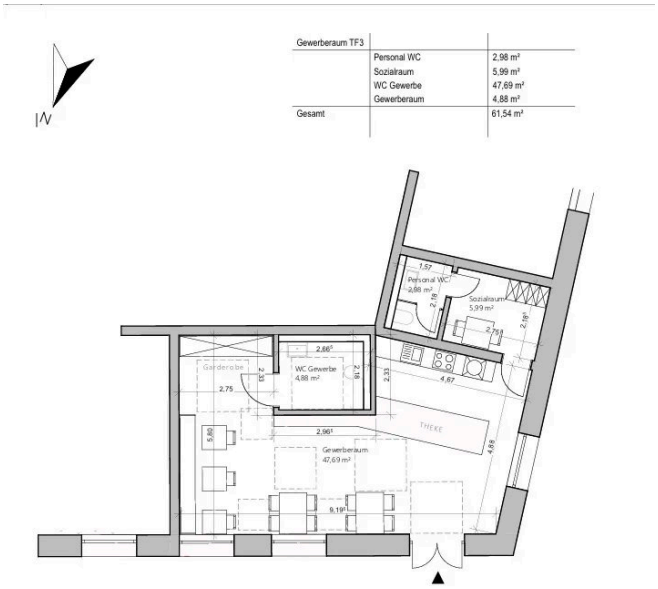




Objektnummer: 26161057 - 96052 Bamberg

Die Immobilie





Gewerberaum TF3		
	Personal WC	2,98 m²
	Sozialraum	5,99 m²
	WC Gewerbe	47,69 m²
	Gewerberaum	4,88 m²
Gesamt		61,54 m²

Objektnummer: 26161057 - 96052 Bamberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Objektnummer: 26161057 - 96052 Bamberg

Ein erster Eindruck

Im Herzen des neu entstehenden Lagarde Quartiers in Bamberg erwartet Sie eine moderne Gewerbefläche mit 61,54 m², die ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäfts- und Dienstleistungskonzepte bietet. Das Quartier entwickelt sich zu einem lebendigen Stadtteil, in dem Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Bildung und Freizeit harmonisch miteinander verbunden werden. Genau hier bietet sich die Chance, ein individuelles Konzept an einem zukunftsorientierten Standort zu verwirklichen.

Die Gewerbefläche wird im Rohbauzustand übergeben und bietet dadurch maximale Flexibilität bei der Gestaltung. Der Ausbau kann individuell nach den Anforderungen und Vorstellungen des Käufers erfolgen. Ob modernes Café, Coffee-Shop, Kosmetikstudio, Praxis, Büro, Einzelhandelsfläche oder Dienstleistungsbetrieb – die Einheit bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und lässt Raum für kreative Konzepte.

Der großzügige Hauptraum bildet das Herzstück der Fläche und ermöglicht eine flexible Gestaltung entsprechend der geplanten Nutzung. Ergänzt wird die Einheit durch einen separaten Sozialraum sowie ein Kunden- und Personal-WC und erfüllt damit die Anforderungen an einen modernen Gewerbebetrieb.

Das Lagarde Quartier zählt zu den bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekten der Region und wird in den kommenden Jahren kontinuierlich wachsen. Neue Wohngebäude, Büroflächen, Bildungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen sorgen für eine steigende Besucher- und Bewohnerfrequenz und schaffen ein attraktives Umfeld für Unternehmen, Dienstleister und Einzelhändler.

Die Gewerbefläche eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ihren Unternehmensstandort individuell gestalten möchten, als auch für Investoren, die auf einen langfristig wertstabilen Standort mit hervorragenden Entwicklungsperspektiven setzen. Durch den individuell planbaren Ausbau entsteht eine Immobilie, die optimal auf die jeweilige Nutzung abgestimmt werden kann und attraktive Vermietungs- und Wertsteigerungspotenziale bietet.

Nutzen Sie die Chance, Teil eines der innovativsten Quartiere Bambergs zu werden und sichern Sie sich eine Gewerbefläche mit langfristiger Perspektive in einem dynamisch wachsenden Umfeld.

Objektnummer: 26161057 - 96052 Bamberg

Ausstattung und Details

- ca. 62 m² flexibel nutzbare Gewerbefläche
- Übergabe im Rohbauzustand
- Individueller Ausbau nach Käuferwunsch möglich
- Ideal für Café, Bistro, Coffee-Shop, Kosmetik, Praxis, Büro, Dienstleistung oder Einzelhandel
- Großzügiger Gewerberaum
- Effiziente Grundrissgestaltung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Moderne Gewerbefläche in attraktiver Quartierslage
- Hervorragende Sichtbarkeit und nachhaltiges Entwicklungspotenzial
- Sehr gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter
- Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger
- 2 Stellplätze

Objektnummer: 26161057 - 96052 Bamberg

Alles zum Standort

Die Gewerbefläche befindet sich im Lagarde Quartier Bamberg, einem der bedeutendsten und innovativsten Stadtentwicklungsprojekte Nordbayerns. Auf dem ehemaligen Kasernengelände entsteht ein lebendiges, nachhaltig geplantes Stadtquartier, das Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur sowie Gesundheits- und Dienstleistungsangebote miteinander verbindet. Die moderne Architektur, großzügige Freiflächen und ein zukunftsorientiertes Energie- und Mobilitätskonzept schaffen ein attraktives Umfeld für Unternehmen, Investoren und Besucher.

Durch die stetig wachsende Zahl an Bewohnern, Beschäftigten und Gästen entwickelt sich das Quartier zu einem neuen urbanen Mittelpunkt im Bamberger Osten und bietet beste Voraussetzungen für langfristig erfolgreiche Gewerbekonzepte – vom modernen Büro über den Concept Store bis hin zu Café, Bistro oder Praxis.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Bushaltestelle „Lagarde Kaserne“ befindet sich in unmittelbarer Nähe und verbindet das Quartier in wenigen Minuten mit der Bamberger Innenstadt sowie dem Hauptbahnhof. Der Bahnhof ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar und bietet direkte Regional- und ICE-Verbindungen in Richtung Nürnberg, Würzburg, Erfurt und München.

Auch für den Individualverkehr ist der Standort optimal gelegen. Die Autobahn A73 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Nürnberg sowie an die überregionalen Verkehrsachsen. Ergänzt wird dies durch das nachhaltige Mobilitätskonzept des Quartiers mit attraktiven Angeboten wie Carsharing, E-Bike- und E-Scooter-Stationen sowie einer fahrradfreundlichen Infrastruktur.

Die zentrale Lage innerhalb eines dynamisch wachsenden Quartiers, die ausgezeichnete Erreichbarkeit und die vielfältige Nutzungsmischung machen diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Unternehmen profitieren von einem repräsentativen Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität, während Investoren von der nachhaltigen Entwicklung und dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial des Lagarde Quartiers profitieren.

Objektnummer: 26161057 - 96052 Bamberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26161057 - 96052 Bamberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com