Bamberg

# Moderne Gastronomiefläche im Lagarde Quartier – Individuell gestaltbar

*Objektnummer: 26161058*



KAUFPREIS: 403.200 EUR • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26161058 - 96052 Bamberg


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

Objektnummer: 26161058 - 96052 Bamberg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26161058 |
| Zimmer | 2 |
| Baujahr | 2025 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 403.200 EUR |
| Gastgewerbe | Cafe |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 170 m² |
| Zustand der Immobilie | nach Vereinbarung |
| Bauweise | Massiv |

Objektnummer: 26161058 - 96052 Bamberg

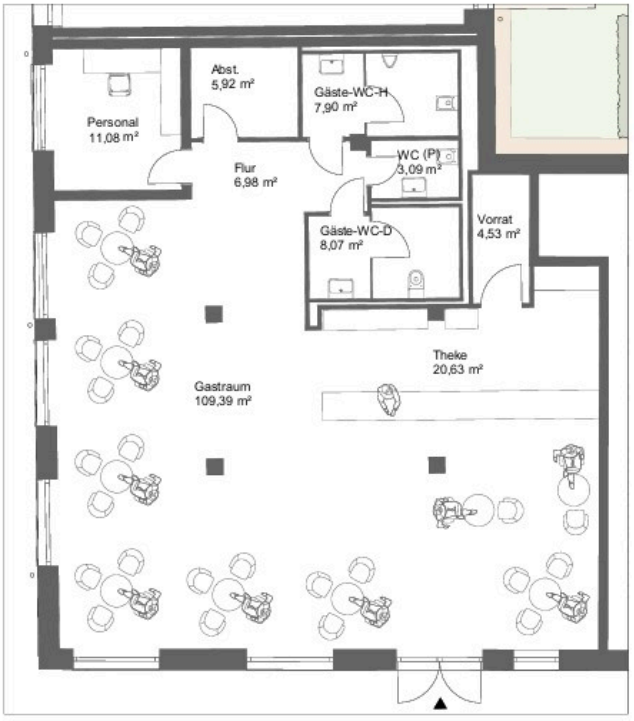
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | KWK erneuerbar |
| Energieausweis gültig bis | 01.03.2033 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 105 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 2025 |

Objektnummer: 26161058 - 96052 Bamberg

# Grundrisse




081
170,61 m²

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26161058 - 96052 Bamberg

# Ein erster Eindruck

Im Herzen des neu entstehenden Lagarde Quartiers in Bamberg eröffnet sich die Möglichkeit, eine attraktive Gewerbefläche mit ca. 170,61 m² in einem der spannendsten Stadtentwicklungsprojekte der Region zu erwerben. Das Quartier entwickelt sich zu einem lebendigen urbanen Umfeld, in dem Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Freizeit auf moderne Weise miteinander verbunden werden. Genau hier entsteht der ideale Standort für gastronomische Konzepte mit Zukunft.

Die großzügige Gewerbeeinheit wird im Rohbauzustand übergeben und bietet dadurch maximale Flexibilität bei der Umsetzung individueller Nutzungskonzepte. Der Ausbau kann auf Wunsch des Käufers entsprechend der geplanten Nutzung erfolgen, sodass eine optimale Anpassung an betriebliche Anforderungen und persönliche Vorstellungen möglich ist. Ob modernes Café, Bäckerei mit Sitzbereich, Frühstückslokal, Bistro, Konditorei, Feinkostgeschäft oder ein innovatives Gastronomiekonzept – die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten schaffen beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftsidee.

Herzstück der Einheit ist der großzügige Gastraum mit angeschlossenem Thekenbereich, der ideale Voraussetzungen für eine einladende Atmosphäre und hohe Aufenthaltsqualität bietet. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wirkung und schaffen eine optimale Präsentationsfläche für gastronomische Angebote. Ergänzt wird die Fläche durch einen separaten Personalbereich, Vorratsraum sowie Gäste- und Personal-WCs und erfüllt damit sämtliche Anforderungen an einen professionellen Gastronomiebetrieb.

Das Lagarde Quartier zählt zu den bedeutendsten Entwicklungsstandorten Bambergs und wird in den kommenden Jahren kontinuierlich wachsen. Neue Wohngebäude, Büroflächen, Bildungseinrichtungen und öffentliche Angebote sorgen für eine steigende Besucher- und Bewohnerfrequenz und tragen zu einem attraktiven Umfeld für Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen bei. Unternehmen profitieren von einer modernen Infrastruktur, kurzen Wegen und einer urbanen Atmosphäre, die Menschen zum Verweilen und Genießen einlädt.

Die Gewerbefläche eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ihre Geschäftsidee an einem zukunftsorientierten Standort verwirklichen möchten, als auch für Investoren, die auf einen langfristig wertstabilen Standort mit hervorragenden Entwicklungsperspektiven setzen. Durch die Möglichkeit des individuellen Ausbaus entsteht eine Immobilie, die exakt auf die Bedürfnisse des zukünftigen Nutzers abgestimmt werden kann und gleichzeitig attraktive Vermietungs- und Wertsteigerungspotenziale bietet.

Nutzen Sie die Chance, Ihren gastronomischen Betrieb in einem der innovativsten Quartiere Bambergs zu etablieren oder in eine Gewerbeeinheit mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial zu investieren. Hier entstehen neue Begegnungsorte, moderne Genusskonzepte und langfristige Perspektiven für erfolgreiche Unternehmen.

Objektnummer: 26161058 - 96052 Bamberg

# Ausstattung und Details

- ca. 171 m² flexibel nutzbare Gewerbefläche
- Übergabe im Rohbauzustand
- Individueller Ausbau nach Käuferwunsch möglich
- Ideal für Café, Bäckerei, Frühstückslokal, Bistro, Konditorei oder moderne Gastronomiekonzepte
- Großzügiger, offen gestaltbarer Gastraum mit ca. 109,39 m²
- Separater Thekenbereich mit ca. 20,63 m²
- Personalraum vorhanden
- Separater Vorrats- und Abstellbereich vorhanden
- Damen- und Herren-Gäste-WCs vorhanden
- Zusätzliches Personal-WC vorhanden
- Effiziente Grundrissgestaltung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Moderne Gewerbefläche im zukunftsweisenden Lagarde Quartier Bamberg
- Attraktives Umfeld mit Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit an einem Standort
- Hervorragende Sichtbarkeit und nachhaltiges Entwicklungspotenzial
- Sehr gute Verkehrsanbindung sowie ausgezeichnete Erreichbarkeit für Gäste und Mitarbeiter
- 2 Stellplätze

Objektnummer: 26161058 - 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: 26161058 - 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: 26161058 - 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