Bamberg

Vielseitige Gewerbefläche im Lagarde Quartier – Ihre Vision beginnt hier

Objektnummer: 26161060



KAUFPREIS: 217.700 EUR • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26161060 - 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: 26161060 - 96052 Bamberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26161060	Kaufpreis	217.700 EUR
Zimmer	1	Gastgewerbe	Cafe
Baujahr	2025	Gesamtfläche	ca. 87 m²
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26161060 - 96052 Bamberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	01.03.2033

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

Objektnummer: 26161060 - 96052 Bamberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26161060 - 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.

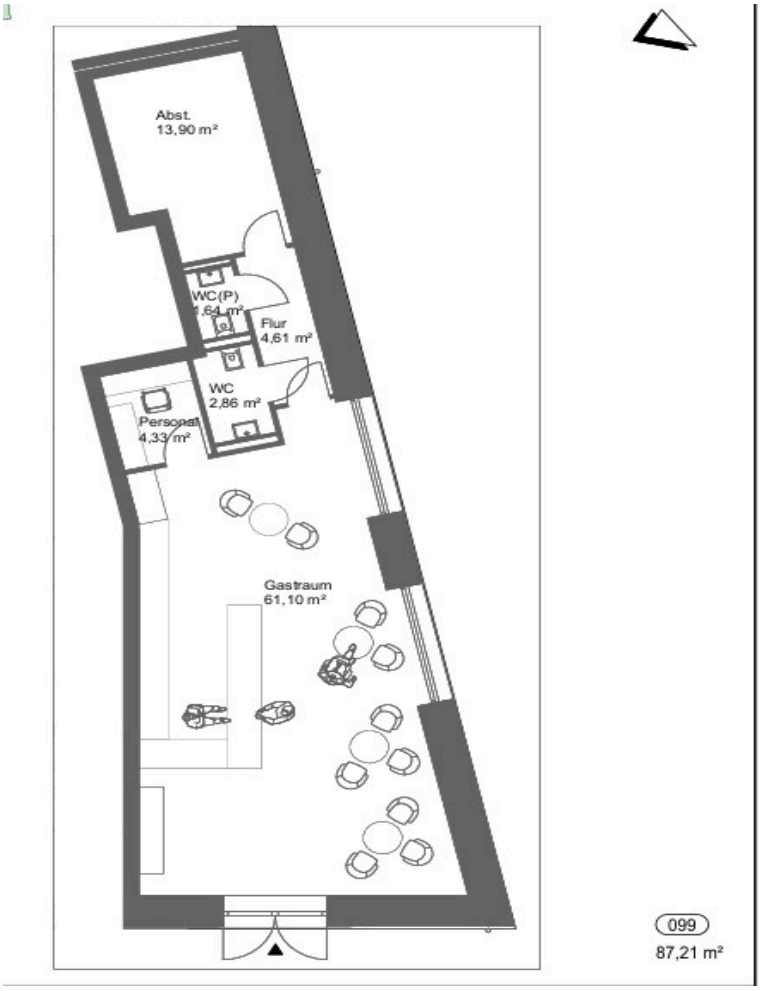
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Objektnummer: 26161060 - 96052 Bamberg

Grundrisse



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: 26161060 - 96052 Bamberg

Ein erster Eindruck

Im Herzen des neu entstehenden Lagarde Quartiers in Bamberg erwartet Sie eine moderne Gewerbefläche mit 87,21 m², die Raum für individuelle Ideen und nachhaltigen Geschäftserfolg bietet. Das Quartier entwickelt sich zu einem lebendigen Stadtteil, in dem Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Kultur und Freizeit harmonisch miteinander verbunden werden. Genau hier bietet sich die Möglichkeit, ein einzigartiges Geschäftsmodell an einem zukunftsorientierten Standort zu realisieren.

Die Fläche wird im Rohbauzustand übergeben und schafft dadurch maximale Gestaltungsfreiheit. Grundriss, Ausstattung und Innenausbau können individuell an die Anforderungen des zukünftigen Nutzers angepasst werden. Ob stilvolles Café mit Specialty Coffee, moderne Bäckerei mit Sitzbereich, Weinbar, Feinkostgeschäft, Concept Store, Eisdiele, Frühstückslokal, Boutique, Blumenladen, Showroom, Atelier, Agentur oder eine exklusive Dienstleistungsfläche – die vielseitige Gestaltung eröffnet nahezu unbegrenzte Möglichkeiten.

Der großzügige und offen geschnittene Hauptbereich bildet das Herzstück der Einheit und bietet optimale Voraussetzungen für ein modernes Raumkonzept mit hoher Aufenthaltsqualität. Ergänzt wird die Fläche durch einen separaten Lagerbereich, einen Personalraum sowie Gäste- und Personal-WCs und erfüllt damit die Anforderungen an einen professionellen 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 Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Unternehmen profitieren von einer modernen Infrastruktur, kurzen Wegen und einer urbanen Atmosphäre, die Menschen zum Verweilen einlädt.

Die Gewerbefläche eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ihre Geschäftsidee verwirklichen möchten, als auch für Investoren, die auf einen langfristig wertstabilen Standort mit ausgezeichneten Entwicklungsperspektiven setzen. Durch den individuell planbaren Ausbau entsteht eine Immobilie, die perfekt auf das jeweilige Nutzungskonzept zugeschnitten werden kann und damit beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zukunft bietet.

Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen in einem der innovativsten Quartiere Bambergs zu etablieren und gestalten Sie einen Standort, der mit dem Stadtteil wächst. Hier entstehen nicht nur Gewerbeflächen – hier entstehen neue Begegnungsorte, nachhaltige Konzepte und langfristige Perspektiven.

Objektnummer: 26161060 - 96052 Bamberg

Ausstattung und Details

- ca. 87 m² flexibel nutzbare Gewerbefläche
- Übergabe im Rohbauzustand
- Individueller Ausbau nach Mieter- oder Käuferwunsch möglich
- Ideal für Café, Bistro, Einzelhandel, Concept Store, Feinkost, Dienstleistung oder -moderne Gastronomiekonzepte
- 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 Kunden und Mitarbeiter
- 2 Stellplätze

Objektnummer: 26161060 - 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: 26161060 - 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: 26161060 - 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