Burgebrach / Ampferbach

Exklusives Immobilienensemble mit Wohnhaus, Bürogebäude und Produktionsflächen

Objektnummer: 26161071



KAUFPREIS: 0 • GRUNDSTÜCK: 10748 m²

Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

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

Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26161071
Baujahr	1995

Kaufpreis	Auf Anfrage
Hallen/Lager/Produktion	Produktion
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 2545 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	11.02.2031

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	11022031 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

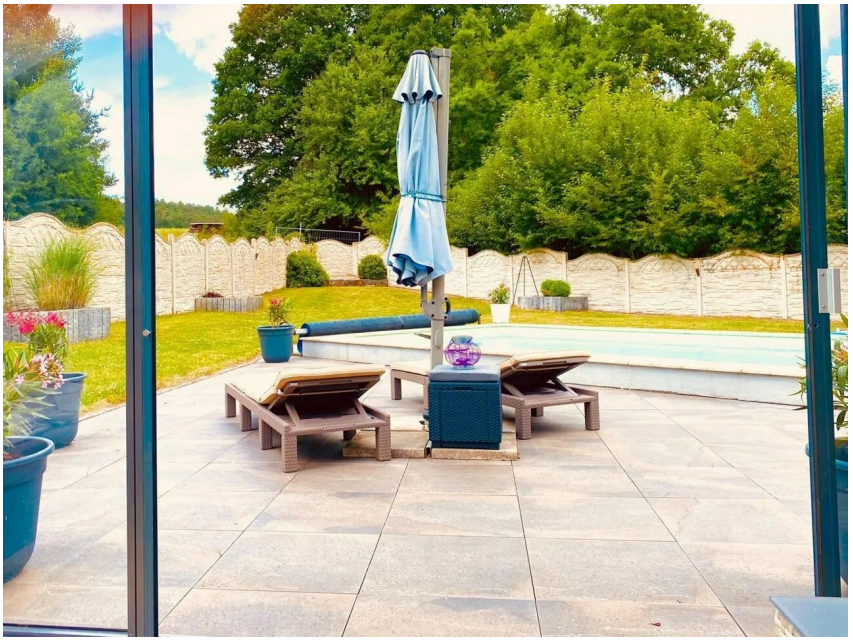
Die Immobilie





Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

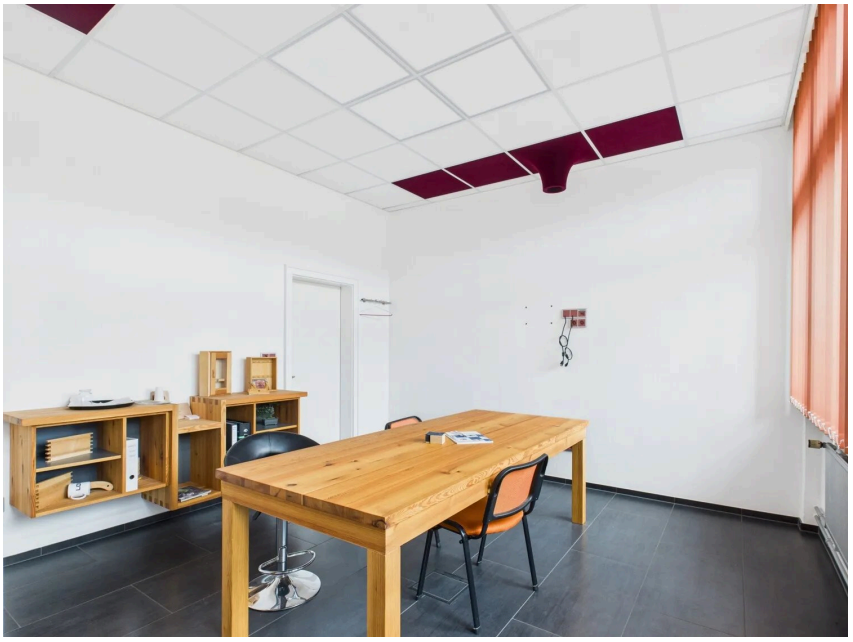
Die Immobilie





Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

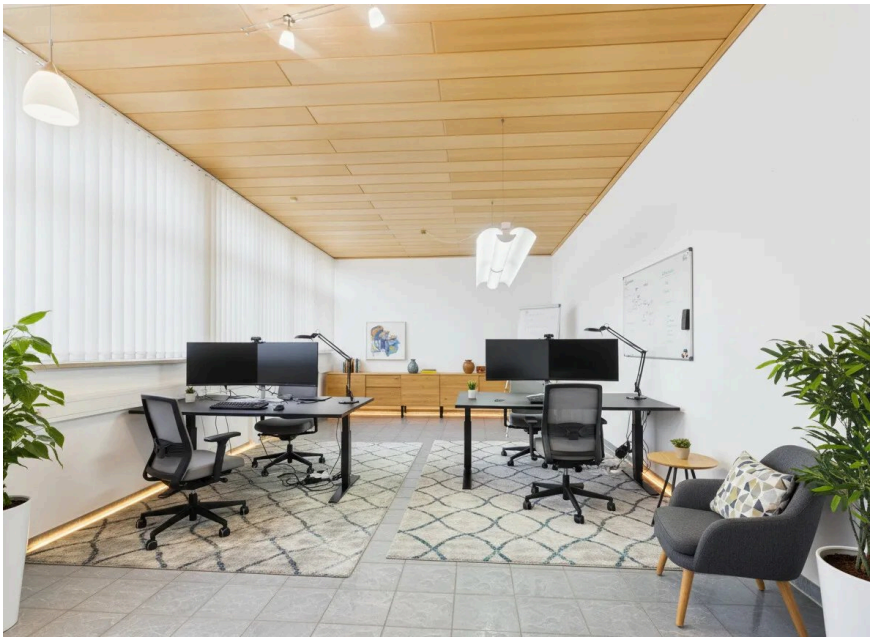
Die Immobilie





Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

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: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

Ein erster Eindruck

Das angebotene Gesamtareal vereint Wohnen, Arbeiten und Produktion an einem Standort und bietet damit eine außergewöhnlich vielseitige Immobilienlösung für Unternehmer, Investoren oder gemischt genutzte Konzepte.

Im Zentrum der Wohnnutzung befindet sich ein äußerst gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 mit einer Wohnfläche von ca. 224 m² auf einem uneinsehbaren Grundstück von ca. 950 m². Die Immobilie verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice sowie Gäste- oder Hobbybereiche. Großzügige Fensterflächen schaffen helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Der offene Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten und Pool schafft eine private Wohlfühloase in ruhiger Orts- und Waldrandlage. Eine Garage mit Kellerzugang sowie zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss runden das Angebot ab.

Ergänzend steht ein flexibel nutzbares Büro- und Lagergebäude mit zwei Etagen und insgesamt 13 Räumen zur Verfügung. Die Immobilie eignet sich für Büro-, Praxis-, Verwaltungs- sowie kombinierte Lager- und Arbeitskonzepte. Helle Büroräume, großzügige Fensterflächen und eine funktionale Raumstruktur schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld. Im Obergeschoss befindet sich eine ca. 13 m² große Küche als Pausen- und Sozialbereich. Sanitäre Anlagen auf beiden Etagen sowie die klare Trennung der Funktionsbereiche unterstützen effiziente Arbeitsabläufe. Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten und soliden Zustand.

Den gewerblichen Schwerpunkt bildet eine großzügige Produktions- und Lagerimmobilie aus dem Jahr 1999, die im Jahr 2004 erweitert wurde. Insgesamt stehen ca. 1.200 m² Nutzfläche sowie ca. 210 m² Büro- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung. Die Immobilie umfasst weitläufige Hallen- und Produktionsbereiche, die flexibel für Produktion, Lagerung, Logistik oder Werkstattzwecke geeignet sind. Büro-, Sozial- und Nebenräume ermöglichen die vollständige Organisation betrieblicher Abläufe an einem Standort. Die funktionale Gliederung sorgt für effiziente Abläufe und hohe Flexibilität.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung der Produktionshalle: Der robuste Industrieboden eignet sich für schwere Maschinen, Lagertechnik sowie den Einsatz von Flurförderfahrzeugen und LKWs. Darüber hinaus ist die Halle größtenteils mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die ein angenehmes Arbeitsklima schafft.
Die gesamte Liegenschaft wird über eine moderne Hackschnitzelheizung versorgt. Diese nachhaltige Heizlösung bietet insbesondere für holzverarbeitende Betriebe oder Unternehmen mit Zugang zu eigenen Restholzprodukten wirtschaftliche Vorteile. Durch die Nutzung regional verfügbarer Brennstoffe lassen sich Heizkosten reduzieren und

Betriebskosten langfristig stabil halten. Gleichzeitig trägt die Anlage zu einer umweltfreundlichen Energieversorgung bei.

Ein weiteres Highlight stellt das Erweiterungspotenzial dar: Neben dem Bürogebäude besteht die Möglichkeit, das angrenzende Einfamilienhaus sowie die Produktionshalle in das Gesamtkonzept zu integrieren. Dadurch entsteht ein außergewöhnliches Areal, das Wohnen, Verwaltung und Produktion an einem Standort vereint und ideale Voraussetzungen für inhabergeführte Unternehmen oder expandierende Betriebe bietet.

Ergänzt wird das Angebot durch eine freistehende Überdachung mit einer Fläche von ca. 1.000 m². Diese eignet sich beispielsweise als Lagerfläche, Stellfläche für Fahrzeuge und Maschinen oder für witterungsgeschützte Be- und Entladevorgänge.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als seltene Gelegenheit mit hohem Entwicklungspotenzial, das Wohnqualität, Büroflächen und großzügige Gewerbeeinheiten auf ideale Weise miteinander verbindet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in reizvoller Ortsrandlage von Ampferbach, einem charmanten Gemeindeteil des Marktes Burgebrach im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung sowie einer außergewöhnlich naturnahen Lage. Direkt angrenzend an weitläufige Feld- und Waldflächen bietet das ehemalige Schulgebäude ein ruhiges und inspirierendes Arbeitsumfeld mit hohem Maß an Privatsphäre und unverbaubarem Blick ins Grüne.

Die Lage vereint naturnahe Ruhe mit einer zugleich alltagstauglichen Infrastruktur und eignet sich ideal für Unternehmen, Dienstleister, Kreativschaffende oder Praxisnutzungen, die Wert auf ein repräsentatives und angenehmes Arbeitsumfeld legen. Die unmittelbare Umgebung schafft optimale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten fernab städtischer Hektik, während Spazier- und Radwege direkt vor dem Gebäude zusätzliche Aufenthaltsqualität für Mitarbeitende und Besucher bieten.

Das nahegelegene Zentrum von Burgebrach verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, medizinische Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die verkehrsgünstige Anbindung über die Bundesstraße B22 sowie die Autobahn A3 gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte. Die UNESCO-Welterbestadt Bamberg ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ergänzt den Standort um ein breites kulturelles, wirtschaftliches und infrastrukturelles Angebot.

Insgesamt bietet diese besondere Immobilie ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Arbeiten in ruhiger, naturnaher Umgebung mit guter Erreichbarkeit und einem charakterstarken historischen Gebäude verbinden möchten.

Objektnummer: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

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: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

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