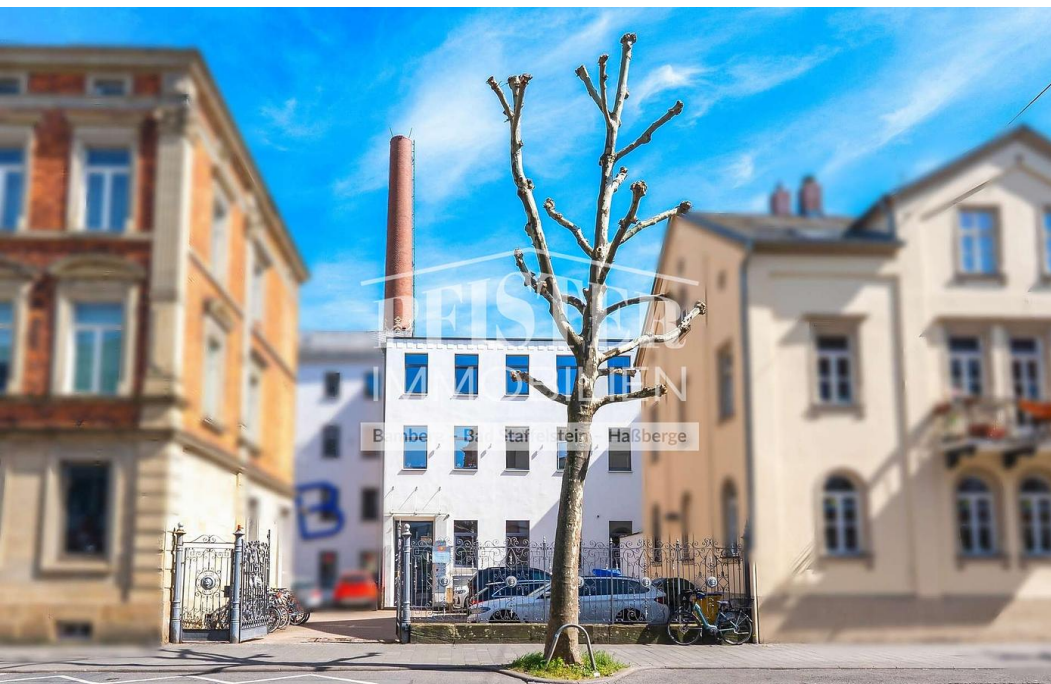


## 96052 Bamberg

# Attraktive Kapitalanlage - Saniertes Geschäftshaus in bevorzugter Lage von Bamberg



Kaufpreis  
**1.199.000 €**

Gesamtfläche  
**626 m<sup>2</sup>**

Ihr Ansprechpartner  
**Immobilien Pfister**

Laura Pfister  
09544/9865300  
info@immobilien-pfister.de

### Flächen

Gesamtfläche	626 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	626,0

### Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Freiplatz

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.199.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis / qm	1.915,34 €
provisionspflichtig	ja

### Zustand

Baujahr	1925
Zustand	vollsanziert
letzte Modernisierung	2021

### Energieausweis

Baujahr (Heizung)	nicht_noetig
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

### Objekt-Titel

Attraktive Kapitalanlage - Saniertes Geschäftshaus in bevorzugter Lage von Bamberg

### Lage-Beschreibung

Das beschriebene Objekt befindet sich in einer sehr attraktiven Innenstadtlage in Bamberg, unweit des Bahnhofs und entlang einer stark frequentierten Haupteinfahrtsstraße, der Luitpoldstraße, die direkt ins Stadtzentrum führt.

Die herausragende Verkehrsanbindung ist ein wesentliches Merkmal dieses Standorts. Der Bahnhof, der eine Haltestelle für ICE-Züge und eine S-Bahn-Anbindung in die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen bietet, liegt lediglich etwa 150 Meter entfernt. Des Weiteren befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) in einer Entfernung von etwa 750 Metern zum Objekt. Diese Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln macht die Immobilie äußerst zugänglich und eignet sich daher ideal für geschäftliche und wirtschaftliche Zwecke.

.....  
Online-ID:  
DYWGBHRD  
.....  
Objekt-Nr.:  
10339  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Bamberg selbst genießt den Status eines UNESCO-Weltkulturerbes und dient gleichzeitig als bedeutendes Wirtschaftszentrum. Die Stadt vereint reiche Kultur, Bildungseinrichtungen wie Universitäten und einen Zugang zur malerischen Fränkischen Schweiz. Zudem ist Bamberg ein bedeutender Motor in der Metropolregion Nürnberg und spielt eine wichtige Rolle in der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Region.

Neben der wirtschaftlichen Bedeutung bietet Bamberg auch eine hohe Lebensqualität. Die Stadt bietet eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten, darunter Sporteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen, Einkaufsmöglichkeiten, Bierkeller, Theater, Museen und eine Vielzahl von Vereinen.

Die Nahversorgung in Bamberg ist hervorragend. Es gibt zahlreiche Supermärkte, Apotheken, Metzgereien, Bäckereien, Arztpraxen, Banken und eine vielfältige Gastronomieszene. Die Stadt bietet somit alles, was für den täglichen Bedarf erforderlich ist.

Für Familien mit Kindern ist Bamberg ebenfalls attraktiv, da neben der Universität auch Kindergärten, Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien bequem zu Fuß erreichbar sind.

Insgesamt bietet die Lage des beschriebenen Objekts in Bamberg eine erstklassige Kombination aus hervorragender Erreichbarkeit, wirtschaftlicher Relevanz, kultureller Vielfalt und hoher Lebensqualität, die sie zu einem äußerst attraktiven Standort sowohl für geschäftliche als auch für private Zwecke macht.

## **Objektbeschreibung**

---

Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage von Bamberg – voll vermietetes Büro- und Geschäftshaus mit Zukunftsperspektive

Diese hochwertige Gewerbeimmobilie in der Luitpoldstraße von Bamberg bietet Kapitalanlegern eine seltene Gelegenheit: ein vollständig kernsaniertes Geschäftshaus mit langfristigem Mieter, attraktiver Rendite und strategischer Zukunftsperspektive.

Sichere Einnahmen – flexible Nachnutzung ab 2026 möglich  
Das Objekt ist seit 2014 vollständig und zuverlässig an ein etabliertes Unternehmen vermietet – mit stabilen Mieteinnahmen. Besonders interessant: Der derzeitige Mieter hat signalisiert, das Objekt auf Wunsch Mitte 2026 freizugeben. Damit eröffnet sich Käufern die Option, das Gebäude künftig selbst zu nutzen, weiterzuvermieten oder neu zu strukturieren – ein deutlicher Mehrwert für strategisch denkende Anleger.

Historie trifft Moderne: Baujahr 1925 – Kernsanierung 2012  
Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1925 errichtet und 2012 umfassend kernsaniert. Dabei wurde es nahezu vollständig erneuert und entspricht heute einem modernen, neuwertigen Zustand – inklusive zeitgemäßer Ausstattung und Infrastruktur. Es fügt sich architektonisch harmonisch in das geschützte Stadtdenkmalensemble Bambergs ein und steht unter Ensembleschutz (kein Einzeldenkmal).

Zentrale Lage mit Entwicklungspotenzial  
Nur rund 150 Meter vom Hauptbahnhof und etwa 600 Meter von der Fußgängerzone entfernt, befindet sich die Immobilie in zentraler Lage. Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 1.100 m<sup>2</sup> und beinhaltet drei Gebäude, die in Teileigentum aufgeteilt sind. Zum Verkauf steht eines dieser Geschäftshäuser. Jeder Eigentümer verwaltet sein Objekt eigenverantwortlich – eine Struktur, die Unabhängigkeit und Flexibilität ermöglicht.

#### Immobilienprofil:

Baujahr: 1925 – Kernsanierung: 2012 (nahezu vollständige Erneuerung)  
Gesamtfläche ca. 626 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier gewerblich genutzte Ebenen (Keller, EG, 1. OG, 2. OG)

Effiziente Raumstruktur, jede Etage einzeln nutz- und abrechenbar – ideal für spätere Teilvermietung oder Umstrukturierung

Ausstattung: Moderne Büroeinheiten, Schulungsräume, Aufzug, Gaszentralheizung (auch Versorgung eines Nachbargebäudes)

Keller mit Archiv: Automatisch belüftetes Lager und weitere frei nutzbare Flächen  
Aktuell vollständig vermietet an ein Unternehmen mit stabilem Mietverhältnis seit 2014

#### Gebäudeaufteilung im Detail:

Erdgeschoss (ca. 162 m<sup>2</sup>): Empfang, Besprechungsräume, Schulungsraum, Sanitäranlagen

1. Obergeschoss (ca. 157 m<sup>2</sup>): Vier Büroräume, Besprechung, Küchenzeile, Lager

2. Obergeschoss (ca. 161 m<sup>2</sup>): Weitere Büros und Besprechungsräume, Sanitäranlagen

Keller (ca. 146 m<sup>2</sup>): Ca. 100 m<sup>2</sup> Archivfläche und vielseitig nutzbarer Lagerraum, 10 m<sup>2</sup> Bad, 6 m<sup>2</sup> Serverraum, außerdem Heizraum und Nebenflächen

#### Fazit für Investoren:

Diese Immobilie vereint solide Mieteinnahmen mit zentraler Lage und Potenzial zur zukünftigen Neuausrichtung. Ob zur langfristigen Kapitalanlage, Eigennutzung oder als flexibles Investment: Der Erwerb dieses Geschäftshauses ist eine vorausschauende Entscheidung in einer attraktiven Lage Bamberg.

Jetzt investieren – in eine kernsanierte, vermietete Immobilie mit Entwicklungsspielraum ab 2026.

## sonstige Angaben

---

Sind Sie in Ihrem Bekanntenkreis auf der Suche nach Möglichkeiten zum Verkauf oder zur Bewertung von Immobilien? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren! Wir sind gerne bereit, Ihnen zu helfen. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer: 09544-9865300.

Unsere Experten stehen Ihnen auch gerne zur Verfügung, wenn Sie Fragen zur Finanzierung haben. Mit unseren erstklassigen Konditionen bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Lösungen an. Sie können uns jederzeit per E-Mail unter: [info@immobilien-pfister.de](mailto:info@immobilien-pfister.de) kontaktieren.

Bitte beachten Sie, dass es in Fällen, in denen mehrere Interessenten diese Immobilie erwerben möchten, zu Nachgeboten kommen kann.

Dieses Exposé dient als Vorinformation. Die alleinige rechtliche Grundlage bildet der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Alle hier aufgeführten Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr hinsichtlich Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Alle Flächenangaben sind ungefähre Schätzungen. Wir behalten uns das Recht vor, Irrtümer und den Zwischenverkauf vorzubehalten.

In Bezug auf die Datenschutzverordnung verweisen wir auf die Informationen, die auf unserer Website verfügbar sind. Wir geben keine Adressen an Dritte weiter und respektieren Ihre Privatsphäre.

# Impressionen

