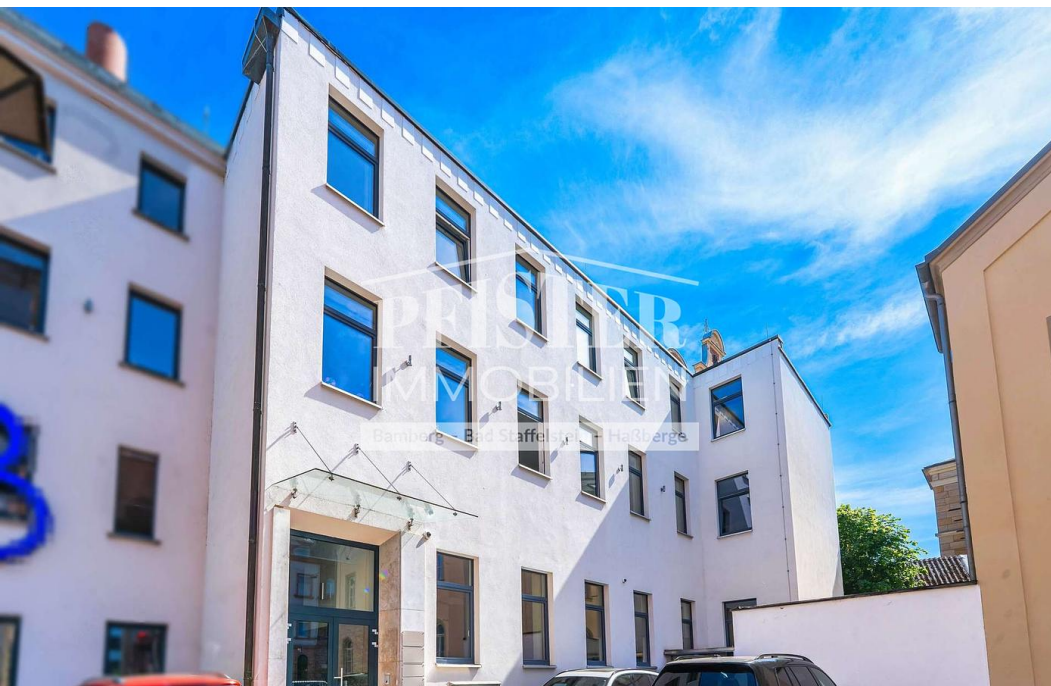


**96052 Bamberg**

# Gewerbeimmobilie mit Zukunft – flexibel nutzbar für Eigennutzer und Investoren



Kaufpreis  
**1.199.000 €**

Bürofläche  
**626 m<sup>2</sup>**

**Ihr Ansprechpartner**  
**Immobilien Pfister**

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

## Flächen

Bürofläche	626 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	626 m <sup>2</sup>

## Preise & Kosten

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

## Zustand

Baujahr	1925
Zustand	vollsanziert
letzte Modernisierung	2021

## Ausstattung

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

## Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

## Objekt-Titel

Gewerbeimmobilie mit Zukunft – flexibel nutzbar für Eigennutzer und Investoren

## 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:  
KRYDWQQT  
.....  
Objekt-Nr.:  
10238  
.....



**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

---

Repräsentatives Büro- und Geschäftshaus in Bestlage von Bamberg – flexibel nutzbar und hochwertig saniert

Eigennutzer aufgepasst: Sie suchen einen repräsentativen Unternehmensstandort mit ausreichend Platz, moderner Ausstattung und hervorragender Erreichbarkeit?

Kapitalanleger aufgepasst: Sie möchten in eine werthaltige Gewerbeimmobilie mit flexiblen Vermietungsmöglichkeiten und langfristigem Entwicklungspotenzial investieren?

Dann bietet Ihnen diese hochwertige Immobilie in zentraler Lage von Bamberg eine seltene Gelegenheit.

Nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und der Bamberger Innenstadt entfernt befindet sich dieses umfassend kernsanierte Büro- und Geschäftshaus. Das ursprünglich 1925 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2012 nahezu vollständig erneuert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten, modernen Zustand.

Mit einer Gesamtfläche von rund 626 m<sup>2</sup> auf vier Ebenen bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachte Gebäudestruktur ermöglicht sowohl die Nutzung als Unternehmenszentrale als auch die Aufteilung in mehrere eigenständige Einheiten. Dadurch eignet sich das Objekt gleichermaßen für Selbstnutzer, die einen Teil der Flächen selbst belegen und zusätzliche Mieteinnahmen generieren möchten, wie auch für Investoren mit Fokus auf flexible Vermietungskonzepte.

Die Highlights auf einen Blick  
Repräsentatives Büro- und Geschäftshaus in zentraler Lage  
Nur ca. 150 Meter zum Hauptbahnhof  
Ca. 600 Meter bis zur Fußgängerzone  
Baujahr 1925, umfassende Kernsanierung 2012  
Ca. 626 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf vier Ebenen  
Personenaufzug vorhanden  
Moderne Büro-, Besprechungs- und Schulungsräume  
Jede Etage flexibel nutzbar und separat organisierbar  
Großzügige Archiv- und Lagerflächen im Untergeschoss  
Teil eines geschützten Bamberger Stadtensembles  
Kein größerer Modernisierungsaufwand erforderlich

Gebäudeaufteilung  
Erdgeschoss (ca. 162 m<sup>2</sup>)  
Empfangsbereich  
Mehrere Besprechungsräume  
Großzügiger Schulungsraum  
Sanitäreanlagen

1. Obergeschoss (ca. 157 m<sup>2</sup>)  
Vier Büroräume  
Besprechungsraum  
Küchenzeile  
Lagerfläche

2. Obergeschoss (ca. 161 m<sup>2</sup>)  
Weitere Büro- und Besprechungsräume  
Flexible Nutzungsmöglichkeiten  
Sanitäreanlagen

Kellergeschoss (ca. 146 m<sup>2</sup>)  
Ca. 100 m<sup>2</sup> Archivfläche mit automatischer Belüftung  
Vielseitig nutzbare Lagerflächen  
Serverraum (ca. 6 m<sup>2</sup>)  
Bad (ca. 10 m<sup>2</sup>)  
Heizungs- und Technikräume

Flexible Flächen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte  
Die Immobilie überzeugt durch ihre vielseitige Raumaufteilung und bietet optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Branchen und Anforderungen. Ob Kanzlei, Beratungsunternehmen, Bildungsträger, Agentur, Praxis oder Verwaltung – die Flächen lassen sich individuell anpassen und effizient nutzen.

Dank der etagenweisen Struktur können einzelne Bereiche separat genutzt oder vermietet werden. Dies schafft Flexibilität für die eigene Geschäftsentwicklung und eröffnet zugleich attraktive Möglichkeiten zur Optimierung der Erträge.

Solide Substanz – attraktive Perspektive  
Die Kombination aus hochwertigem Sanierungszustand, zentraler Lage und flexibler Nutzbarkeit macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition. Die ausgezeichnete Erreichbarkeit, die moderne Ausstattung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bieten sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern hervorragende Zukunftsperspektiven.

Ob als neuer Unternehmensstandort, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als langfristiges Investment – dieses Büro- und Geschäftshaus bietet eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Lagen Bamberg.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Gewerbeimmobilie.

## **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

