

**Bamberg**

# Exklusive und moderne Bürofläche mit einzigartigem Blick über Bamberg

**Objektnummer: 26161065**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**MIETPREIS: 5.623 EUR • ZIMMER: 8**

**Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26161065</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>7 x Freiplatz</b>

<b>Mietpreis</b>	<b>5.623 EUR</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>1.190 EUR</b>
<b>Büro/Praxen</b>	<b>Bürofläche</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 375 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 375.44 m<sup>2</sup></b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 375 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg

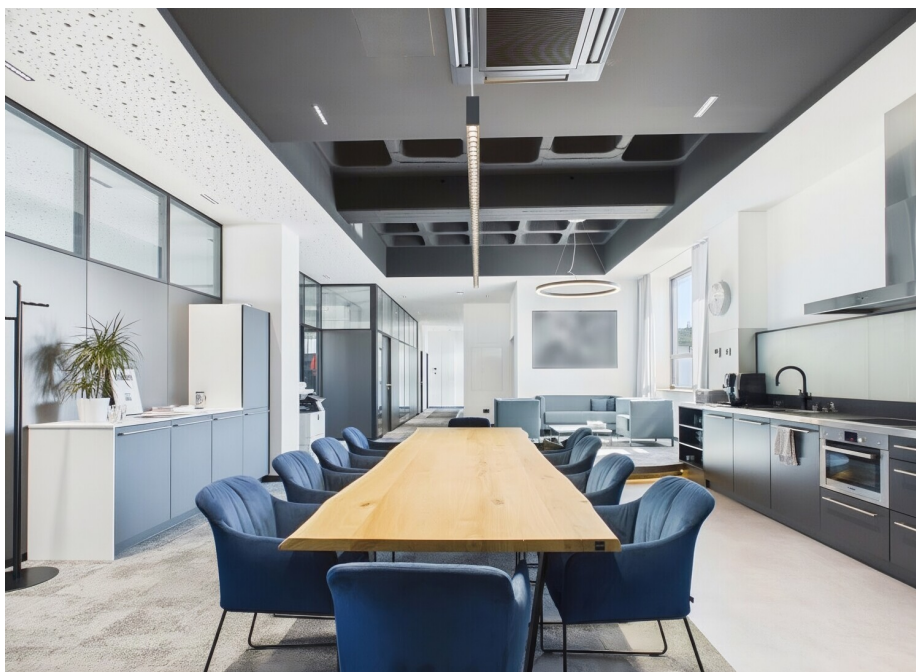
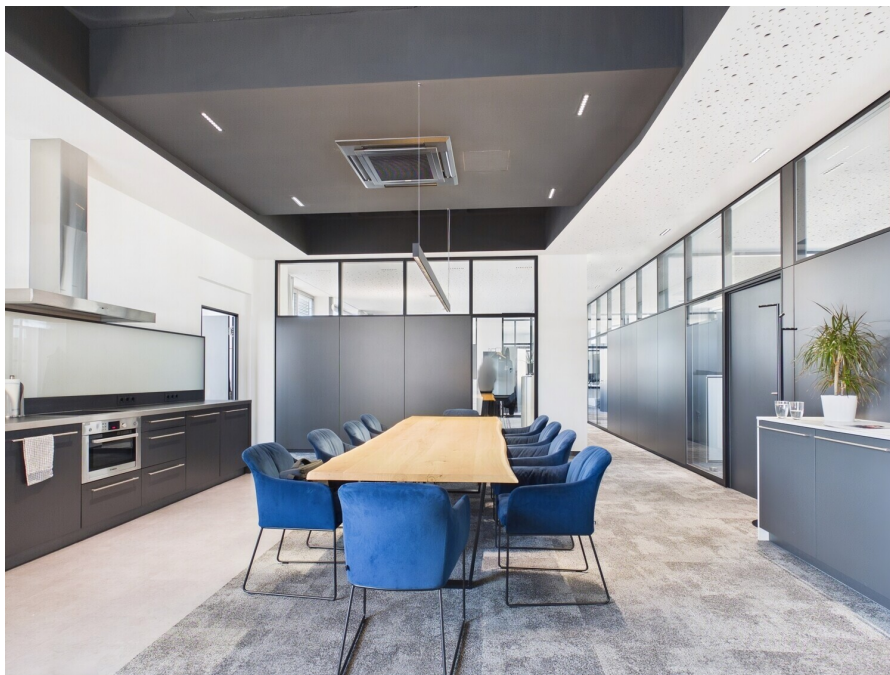
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.04.2032

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	253.60 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1968

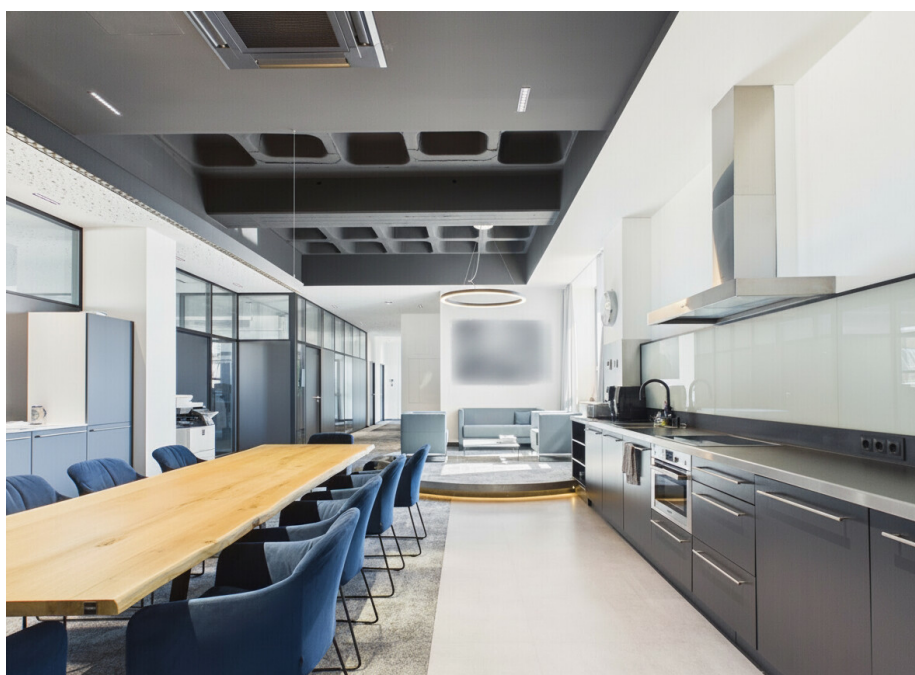
Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



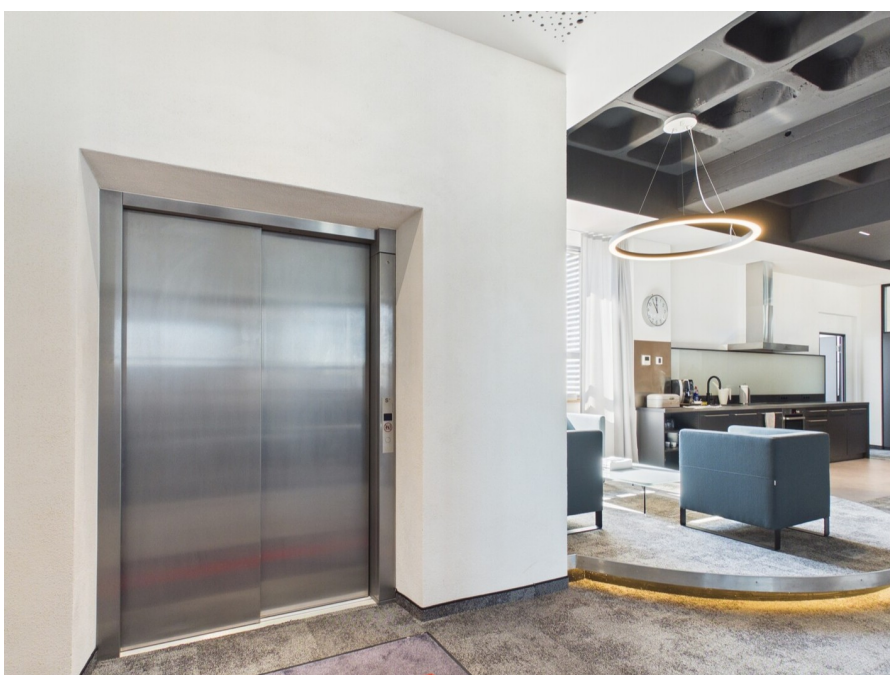
Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

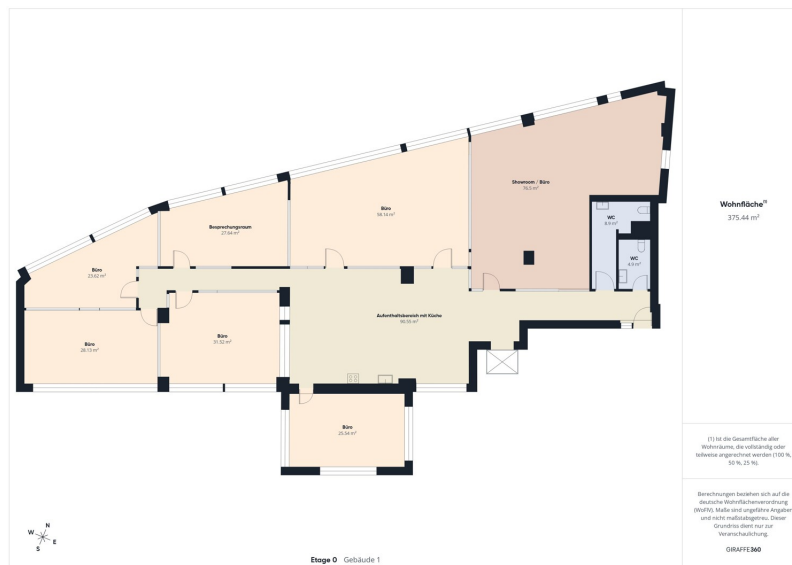
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

[www.von-poll.com/bamberg](http://www.von-poll.com/bamberg)

Objektnummer: 26161065 - 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: 26161065 - 96052 Bamberg**

## **Ein erster Eindruck**

Diese exklusive Bürofläche zur Miete vereint repräsentatives Design, hochwertige Ausstattung und moderne Funktionalität auf höchstem Niveau. In einem vollständig sanierten Gebäude gelegen, präsentiert sich die Einheit heute in einem erstklassigen Zustand und bietet ein luxuriöses Arbeitsumfeld für anspruchsvolle Unternehmen.

Auf rund 375 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt acht großzügig geschnittenen Arbeits- und Besprechungsräumen sowie einem repräsentativen Showroom. Die offen gestaltete, zentral gelegene Meetingzone mit integrierter Designküche schafft einen kommunikativen Mittelpunkt und verbindet stilvoll Funktionalität mit exklusivem Ambiente. Hochwertige Einbaugeräte, edle Materialien und großzügige Arbeitsflächen unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Großflächige Fensterfronten und moderne Verglasungen sorgen in allen Bereichen für ein lichtdurchflutetes und angenehmes Arbeitsklima. Zudem genießen Sie einen beeindruckenden Ausblick über Bamberg, der den Räumlichkeiten eine besondere Atmosphäre verleiht.

Ein weiteres Highlight stellt das integrierte BUS-System dar, das eine komfortable und intelligente Steuerung der Beleuchtung, der elektrisch steuerbaren Jalousien sowie weiterer technischer Funktionen ermöglicht und damit höchsten Bedienkomfort im Arbeitsalltag bietet. Ergänzt wird das stilvolle Gesamtkonzept durch elegante Teppichböden, akustisch optimierte Deckenelemente sowie integrierte LED-Beleuchtung, die den Räumen eine moderne und professionelle Ausstrahlung verleihen.

Auch die Sanitärbereiche überzeugen mit exklusivem Design: Großformatige Fliesen in Marmoroptik, stilvolle Waschbeckenanlagen und hochwertige Armaturen schaffen ein luxuriöses Erscheinungsbild bis ins kleinste Detail.

Ein repräsentativer Empfangsbereich mit stilvollen Designelementen setzt bereits beim Betreten der Fläche ein besonderes Statement und vermittelt Besuchern wie Mitarbeitern ein hochwertiges und professionelles Ambiente. Der vorhandene Aufzug ermöglicht zudem einen komfortablen und barrierefreien Zugang zur Einheit.

Abgerundet wird das Angebot durch insgesamt sieben Stellplätze direkt am Objekt, davon fünf klassische Außenstellplätze sowie zwei Stellplätze mit E-Lademöglichkeit.

Die Fläche eignet sich ideal für Kanzleien, Agenturen, Beratungsunternehmen, Praxen oder

**moderne Dienstleistungsunternehmen, die Wert auf eine exklusive Arbeitsumgebung und einen repräsentativen Unternehmensauftritt legen.**

**Diese hochwertige Büroeinheit bietet ein modernes Arbeitsumfeld mit erstklassiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von der besonderen Qualität und dem stilvollen Ambiente dieser Immobilie.**

**Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg**

## **Ausstattung und Details**

- **Fünf großzügig geschnittene Büroräume**
- **Separater, hochwertig ausgestatteter Besprechungsraum**
- **Zwei exklusive WC-Bereiche mit modernem Design**
- **Repräsentativer Showroom mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Stilvoller Aufenthaltsbereich mit moderner Design-Einbauküche**
- **Modernes BUS-System zur intelligenten Steuerung der Gebäudetechnik**
- **Hochwertige Materialien und exklusive Ausstattungsdetails in allen Bereichen**
- **5 klassische Stellplätze sowie 2 Stellplätze mit E-Lademöglichkeit**

**Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg**

## **Alles zum Standort**

Die Bürofläche befindet sich in einem etablierten und verkehrsgünstigen Gewerbestandort mit sehr guter Anbindung an die Bamberger Innenstadt sowie an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Das Umfeld ist geprägt von modernen Unternehmens- und Handelsflächen, Dienstleistungsbetrieben sowie einer gewachsenen Infrastruktur, die ideale Voraussetzungen für Büro- und Verwaltungsnutzungen bietet.

Die historische Innenstadt von Bamberg mit ihrem vielfältigen gastronomischen, kulturellen und Einzelhandelsangebot ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Mitarbeitern sowie Besuchern ein attraktives urbanes Umfeld. Gleichzeitig profitiert der Standort von einer schnellen Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen der Region. Die Autobahnen A70 und A73 sowie mehrere Bundesstraßen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine hervorragende Verbindung in Richtung Nürnberg, Schweinfurt, Bayreuth und Coburg.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich im unmittelbaren Umfeld und gewährleisten eine komfortable Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner. Der Hauptbahnhof von Bamberg ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und sorgt für eine gute regionale und überregionale Vernetzung.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie verschiedene Dienstleistungsangebote. Dadurch ist eine optimale Nahversorgung im Arbeitsalltag gewährleistet. Die Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Erreichbarkeit und der Nähe zur Innenstadt macht den Standort besonders attraktiv für Unternehmen aus den Bereichen Büro, Verwaltung und Dienstleistung.

**Objektnummer: 26161065 - 96052 Bamberg**

## **Weitere Informationen**

**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: 26161065 - 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](mailto:bamberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**