

**Burgebrach / Ampferbach**

# Ehemalige Schule als moderner Bürostandort mit großer Erweiterungsoption

*Número de propiedad: 26161062*



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

**PRECIO DE COMPRA: 820.000 EUR • HABITACIONES: 13**

**Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26161062	Precio de compra	820.000 EUR
Habitaciones	13	Oficina/ despacho	Espacio de oficinas
Año de construcción	1995	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espacio total	ca. 677 m <sup>2</sup>
		Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Superficie comercial	ca. 191.23 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 677 m <sup>2</sup>
		Superficie de oficinas	ca. 486 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## Datos energéticos

Fuente de energía	Cogeneración fósil	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	11.02.2031	Demanda de energía final	78.00 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

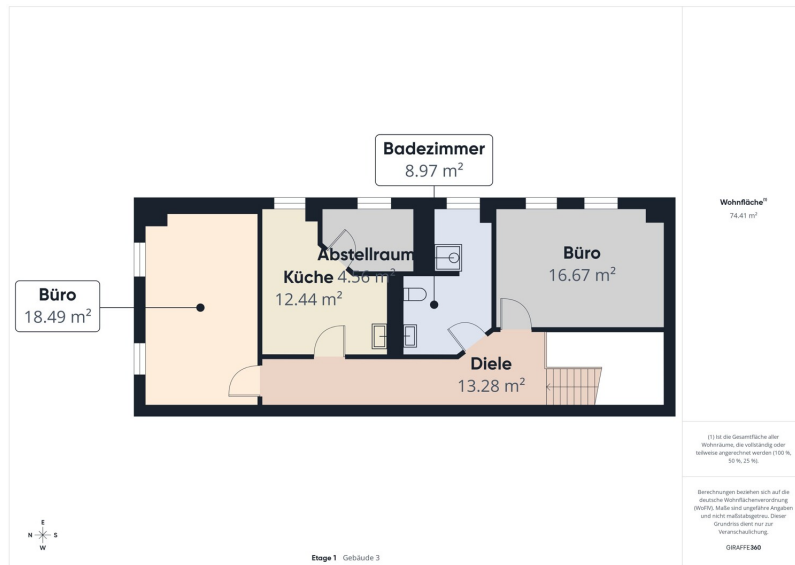
## La propiedad



Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

# Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## Una primera impresión

Diese gepflegte und flexibel nutzbare Büro- und Lagerimmobilie bietet auf zwei Etagen insgesamt 13 gut geschnittene Räume und überzeugt durch ihre funktionale Struktur sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt vereint Büro-, Lager- und Werkstattflächen in idealer Kombination und schafft damit optimale Voraussetzungen für Unternehmen aus Produktion, Handwerk, Logistik oder Dienstleistung. Dank der klaren Raumaufteilung lassen sich Arbeitsabläufe effizient organisieren und kurze interne Wege realisieren.

Bereits beim Betreten der Immobilie empfängt ein großzügig gestalteter Empfangsbereich Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner in angenehmer und professioneller Atmosphäre. Der offen und freundlich wirkende Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für einen repräsentativen Empfang, einen Wartebereich oder die Einrichtung eines zentralen Anlaufpunktes für Kundenverkehr. Die helle Gestaltung sowie die direkte Anbindung an die Büroeinheiten unterstreichen den professionellen Charakter der Immobilie und schaffen einen einladenden ersten Eindruck.

Im Erdgeschoss befinden sich mehrere helle Büroräume entlang eines zentralen Flurs. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Arbeitsatmosphäre. Vom Empfangsbereich aus gelangen Sie direkt in die Büroeinheiten sowie in den separaten Lager- und Werkstattbereich, der sich vielseitig für Produktion, Lagerhaltung oder technische Arbeitsprozesse nutzen lässt.

Das Obergeschoss bietet weitere Büro- und Besprechungsräume sowie eine ca. 13 m<sup>2</sup> große Küche, die sich ideal als Pausen- und Sozialbereich eignet. Ergänzt wird das Raumangebot durch moderne Sanitäreinrichtungen auf beiden Etagen, die einen komfortablen Arbeitsalltag gewährleisten.

Die Ausstattung ist funktional und gepflegt: Holzdecken in Teilbereichen, Holzfenster (erneuert 1998) sowie eine Kombination aus hellen Wandflächen und pflegeleichten Bodenbelägen schaffen eine angenehme und zugleich professionelle Arbeitsumgebung. Unterschiedliche Raumgestaltungen verleihen den einzelnen Bereichen eine individuelle Nutzbarkeit und ermöglichen flexible Arbeitsplatzkonzepte.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus Lager-, Werkstatt- und Büroflächen unter einem Dach, die eine effiziente Organisation sämtlicher Geschäftsprozesse ermöglicht.

**Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist das attraktive Erweiterungspotenzial: Optional besteht die Möglichkeit, ein direkt angrenzendes Einfamilienhaus sowie eine zusätzliche beheizte Lager- und Produktionshalle zu erwerben. Die Halle verfügt über einen robusten, LKW-befahrbaren Industrieboden und eignet sich damit ideal für Produktion, Lagerung, Logistik oder den Einsatz schwerer Maschinen und Fahrzeuge.**

**Ergänzt wird dieses Angebot durch eine freistehende, ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Überdachung, die zusätzliche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – beispielsweise als überdachte Lagerfläche, Stellfläche für Fahrzeuge und Maschinen oder für witterungsgeschützte Be- und Entladeprozesse.**

**Dadurch eröffnet sich ein außergewöhnliches Gesamtareal mit idealen Voraussetzungen für wachsende Unternehmen, die Wohnen, Arbeiten, Lagerung und Expansion an einem Standort optimal miteinander verbinden möchten.**

**Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## **Detalles de los servicios**

- 13 vielseitig nutzbare Räume auf zwei Etagen
- Kombination aus Büro-, Praxis-, Lager- und Werkstattflächen
- Normale, solide Ausstattungsqualität
- Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht
- Holzfenster (erneuert 1998)
- Teilweise Holzdecken für angenehmes Raumklima
- Helle Wandgestaltung für freundliche Atmosphäre
- Verschiedene Bodenbeläge: großformatige Fliesen & dunkle Fliesen im
- Besprechungsbereich
- Moderne Deckenbeleuchtung
- Ausreichend Steckdosen für flexible Arbeitsplatzgestaltung
- Zweckmäßige Büromöblierung vorhanden
- Sanitäreanlagen auf beiden Etagen (modern und funktional)
- Küche im OG (ca. 13 m<sup>2</sup>) als Pausen- und Sozialbereich
- großzügiger Empfangsbereich

**Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26161062 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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