

Burgebrach / Ampferbach

# Exklusives Immobilienensemble mit Wohnhaus, Bürogebäude und Produktionsflächen

Αριθμός ακινήτου: 26161071



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 3.300.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 10.748 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?? ??? ??????

???????	26161071	???? ??????	3.300.000 EUR
???? ????????????	1995	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????? ??????	ca. 2.545 m <sup>2</sup>
		???????	?????

Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?????????? ???? ???? ?

???? ?????????	?????? ??	??????????????	BEDARF
????????????	11.02.2031	??????????	
??????????????		?????? ?????	11022031.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
		??????????	C
		????????????	
		??????????	
		???? ?????????	1995
		???????? ?? ??	
		????????????	
		??????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?? ???????



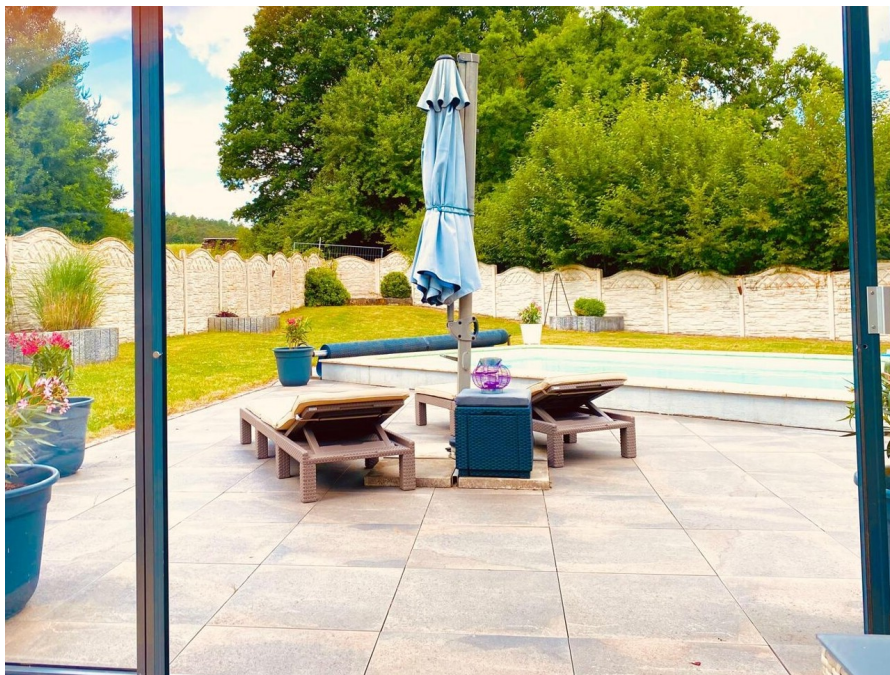
Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

?? ???????

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)

**Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

**???** **?????** **?????????**

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 m<sup>2</sup> auf einem uneinsehbaren Grundstück von ca. 950 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt acht Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice sowie Gäste- oder Hobbybereiche. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Der offene Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Garten mit Pool und schafft eine private Wohlfühloase in ruhiger Orts- und Waldrandlage. Eine Garage mit direktem Kellerzugang sowie zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss runden das Wohnangebot ab.

Ergänzend steht ein flexibel nutzbares Büro- und Lagergebäude mit zwei Etagen und insgesamt 13 Räumen zur Verfügung. Die Immobilie eignet sich ideal 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 Küche mit ca. 13 m<sup>2</sup> als Pausen- und Sozialbereich. Sanitäre Anlagen auf beiden Etagen sowie eine klare Trennung der Funktionsbereiche ermöglichen effiziente Arbeitsabläufe. Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten und soliden Zustand und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Den gewerblichen Schwerpunkt bildet eine großzügige Produktions- und Lagerimmobilie aus dem Jahr 1999 mit Erweiterung im Jahr 2004. Die Gesamtfläche umfasst ca. 1.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ca. 210 m<sup>2</sup> Büro- und Aufenthaltsflächen. Die Immobilie bietet weitläufige Hallen- und Produktionsbereiche, die flexibel für Produktion, Lager, Logistik oder Werkstattnutzung geeignet sind. Ergänzt wird die Struktur durch Büro-, Sozial- und Nebenräume, die eine vollständige betriebliche Organisation an einem Standort ermöglichen. Die funktionale Gliederung sorgt für effiziente Abläufe und hohe Flexibilität.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung der Produktionshalle: Der robuste und tragfähige Industrieboden eignet sich ideal für schwere Maschinen, Lagertechnik sowie den täglichen Einsatz von Flurförderfahrzeugen und LKWs. Zudem ist die Halle größtenteils mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Arbeitsklima sorgt und optimale Voraussetzungen für Produktion, Montage oder Lagerung schafft.

Die gesamte Liegenschaft wird zudem durch eine moderne Hackschnitzelheizung versorgt. Diese nachhaltige Heizlösung bietet insbesondere für Holzverarbeitende Betriebe oder Unternehmen mit Zugang zu eigenen Restholzprodukten erhebliche wirtschaftliche Vorteile. Durch die Nutzung regional verfügbarer Brennstoffe können Heizkosten deutlich reduziert und gleichzeitig die Betriebskosten langfristig stabil gehalten werden. Zudem trägt die Anlage zu einer umweltfreundlichen und effizienten Energieversorgung bei, was die Immobilie auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit besonders attraktiv macht.

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

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.

Insgesamt präsentiert sich das Areal als seltene Gelegenheit mit hohem Entwicklungspotenzial, das durch die Kombination aus Wohnqualität, Büroflächen und großzügigen Gewerbeeinheiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem zusammenhängenden Grundstück eröffnet.

**Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26161071 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

**?????????? ???? ????????????**

?? ????????????? ?????????????, ????????????? ?? ?? ????????? ??????????????? ??:

**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)**

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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