

**PROVISIONSFREI  
DIREKT VOM  
EIGENTÜMER**



**BÜRO- & HALLENFLÄCHEN MIT  
NEUBAUPOTENZIAL**  
Industriestraße 16  
97483 Eltmann

## Objektinformationen

### BÜRO- & HALLENFLÄCHEN

Industriestraße 16  
97483 Eltmann

### KEYFACTS

Größe: ca. 73.000m<sup>2</sup> Grundstück

Nutzung: ca. 1.383m<sup>2</sup> Büro

ca. 8.500m<sup>2</sup> Halle

ca. 18.600m<sup>2</sup> Neubau Halle

Verfügbar: nach Vereinbarung



## Makrolage

Die Region bietet eine hervorragende Basis für wirtschaftliches Wachstum. Manch ein Unternehmer, der in seiner Garage klein angefangen hat, wurde hier zum **Global Player**. Aber auch weltweit agierende Unternehmen produzieren in der Region.

Es gibt einen **gesunden Branchenmix** mit den Schwerpunkten Automobilzulieferung, Elektronik, Maschinenbau, Kunststoff, Logistik und Ernährung.

Die Beschäftigungsquote im **Raum Bamberg** ist die höchste in Oberfranken und liegt über dem bayerischen Durchschnitt.

Die Attraktivität des Standortes beruht nicht nur auf ökonomischen Faktoren. Auch Kriterien der **Lebensqualität** und des Arbeitsumfeldes sind für Standortentscheidungen wichtig.



# Verkehrsanbindung



**Auto** A70 in 2 Minuten zu erreichen.  
B26 in 5 Minuten zu erreichen.

**ÖPNV** Die nächste Bushaltestelle liegt  
in unmittelbarer Nähe.

**Airport** Der Flughafen Nürnberg liegt in 70 km  
Entfernung.

# Mikrolage



**Industriestraße 16**  
**97483 Eltmann**



**70**

## Objektbeschreibung

Das Objekt besteht aus Hallen und einem Büroturm, die Halle gliedert sich auf in **5 Hallenschiffen** und einer kleinen separate Halle.

Die Hallenflächen sind **ebenerdig** und über Rampen anzudienen.

Die großzügigen, **hellen Hallenflächen** inkl. Kranbahnen bieten Ihnen große Flexibilität. Die Hallenschiffe sind einzeln aufteilbar. Darüber hinaus bietet das weitläufige Grundstück die Möglichkeit der Expansion um zwei weitere Hallenflächen von bis zu **18.600 m<sup>2</sup>**.

Die Büroflächen bestechen durch ihre außergewöhnliche Architektur als Rotunde und dem hohen repräsentativen Charakter mit einem über alle Etagen hohen Empfangsbereich im **Zentrum des Gebäudes**.

Die Aufteilung der Bürofläche erfolgt nach **Wunsch des Mieters**. Die Sanitärebereiche sind sehr hochwertig mit Granit und Marmor ausgeschlagen.

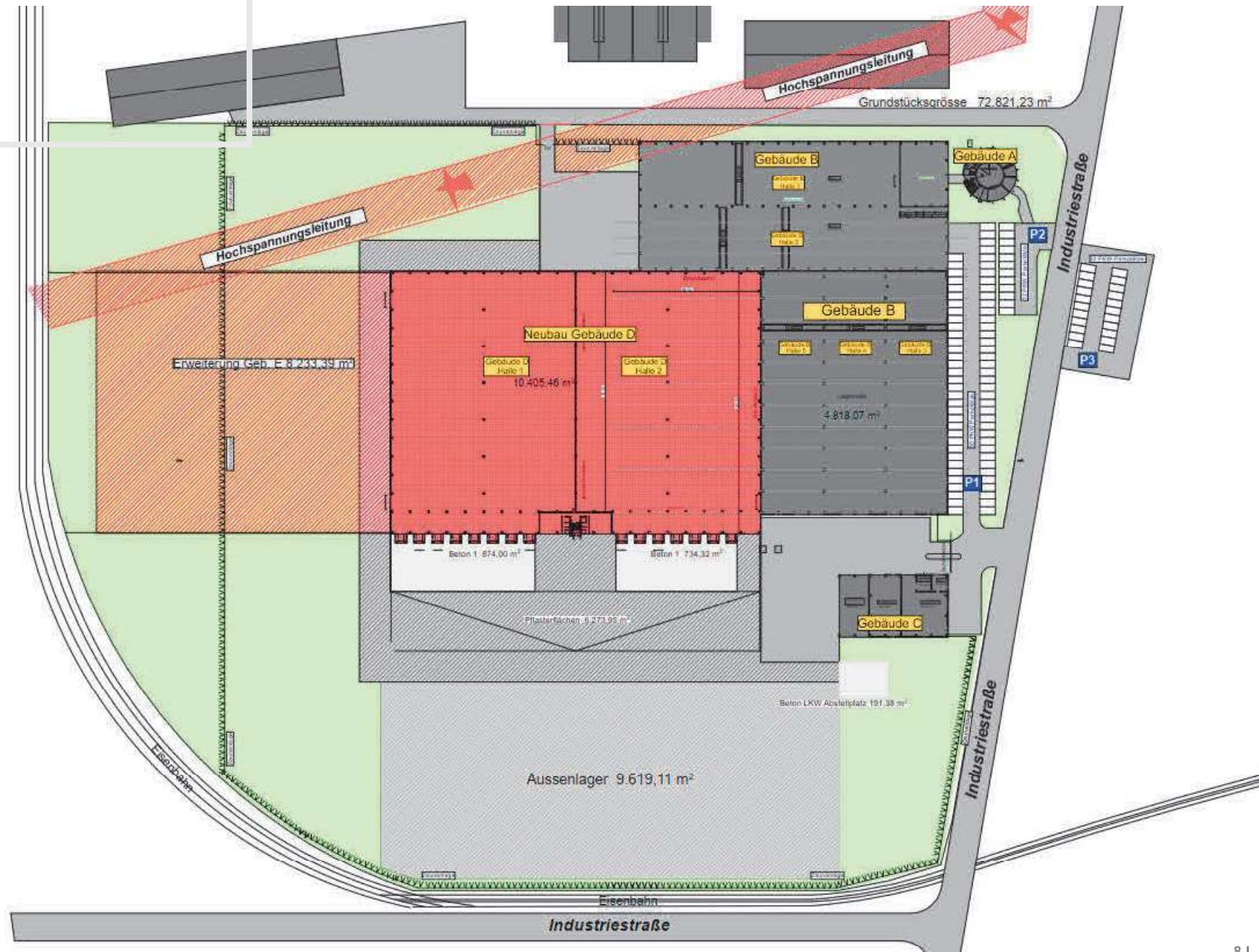
# Objektdaten

## Fakten zur Erweiterungsfläche

<b>Hallenhöhe</b>	Individuell nach Kundenwunsch
<b>Heizung</b>	Gasgebläseheizung
<b>Bodenlast</b>	ca. 5 t/m <sup>2</sup>
<b>GI- Gebiet</b>	24 Std. Nutzung
<b>Lastverkehr</b>	von 06.00 Uhr bis 24.00 Uhr

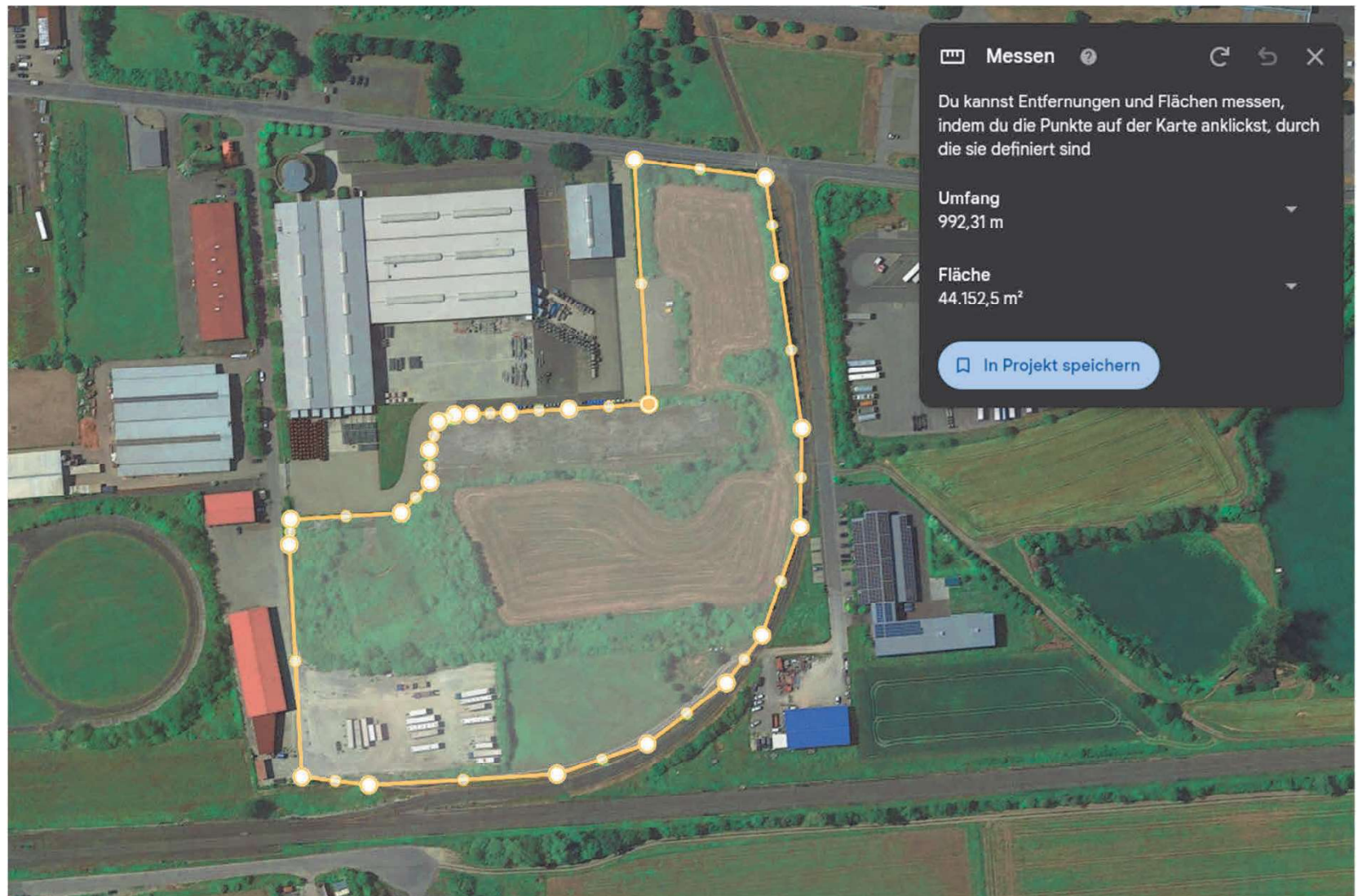
**VERFÜGBARKEIT  
NACH VEREINBARUNG**

# Lageplan

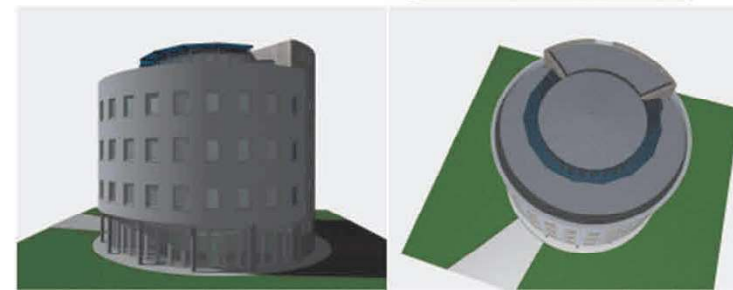
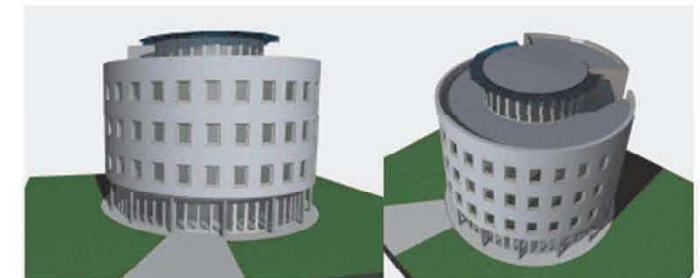
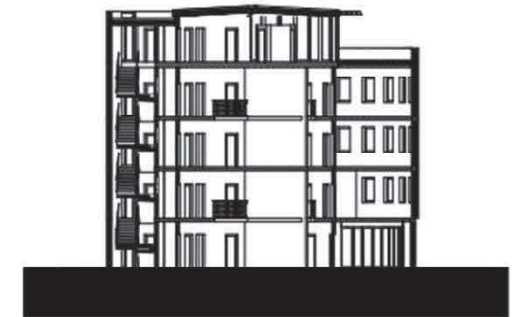
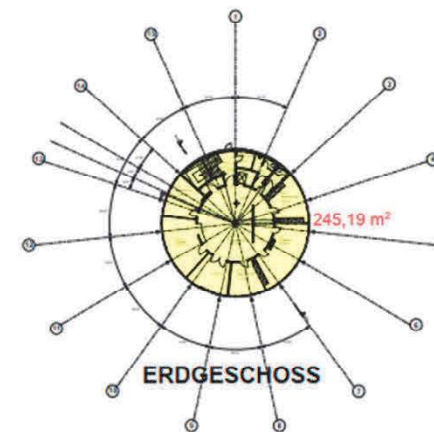
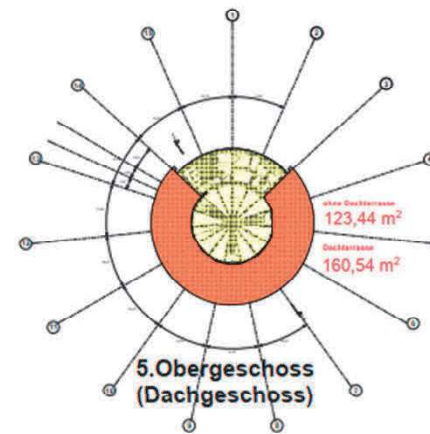
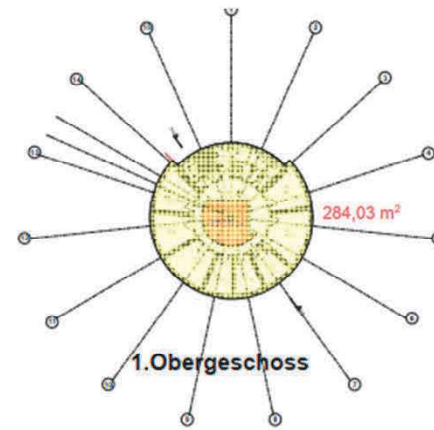
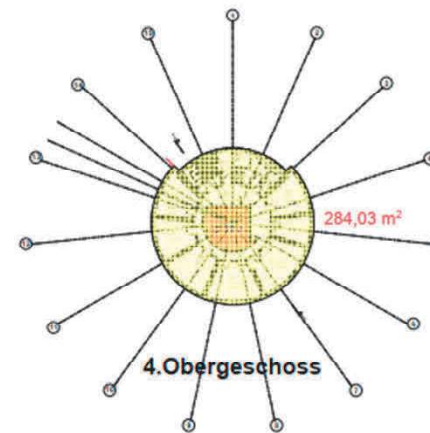
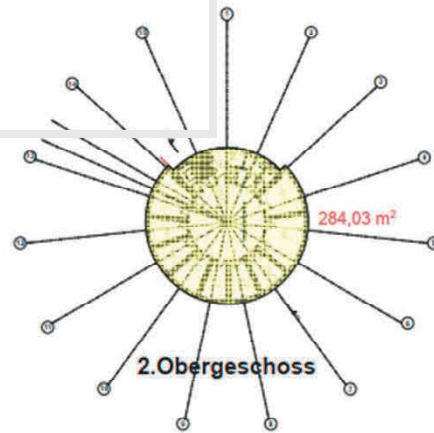




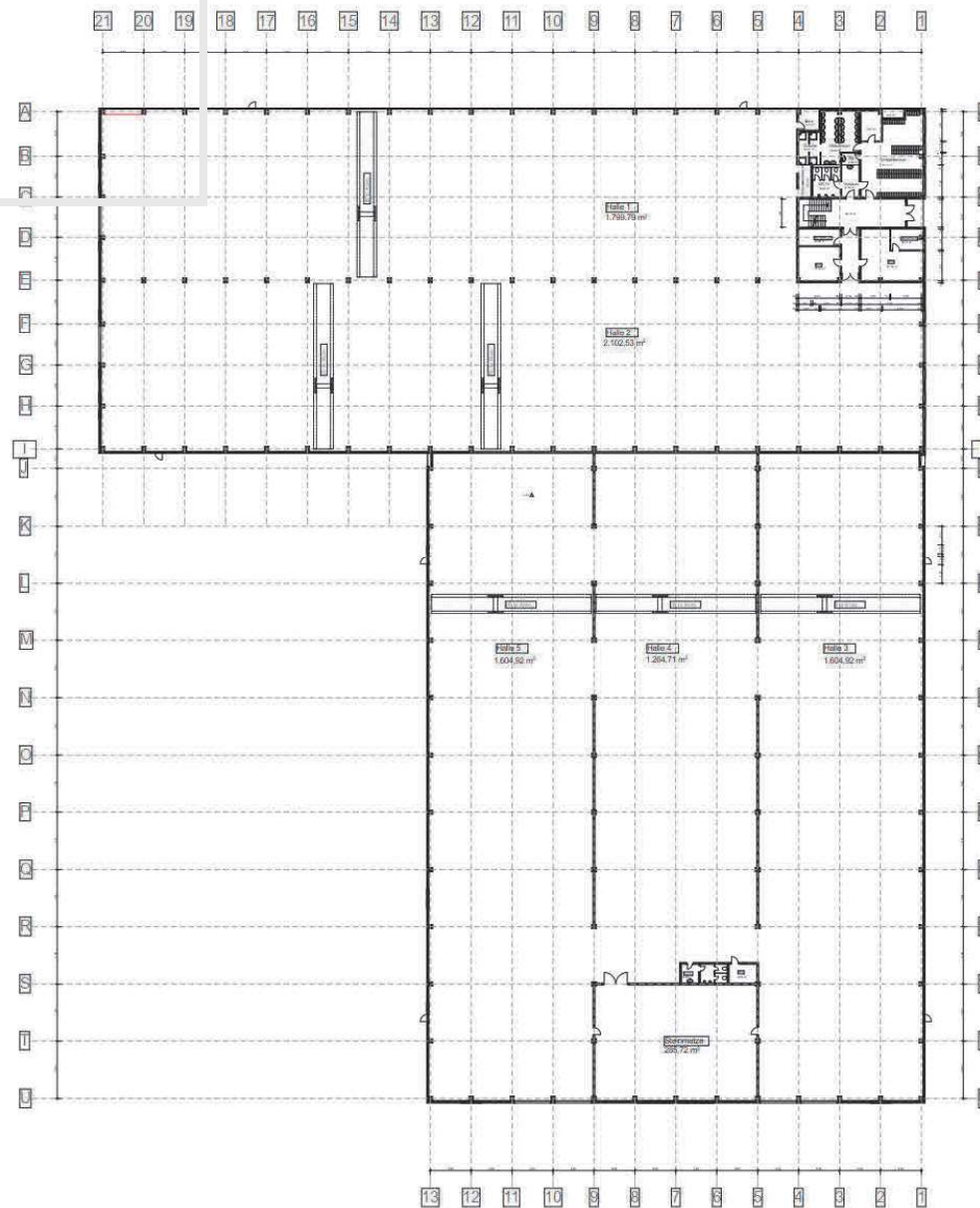
# Luftbild Entwicklungsfläche



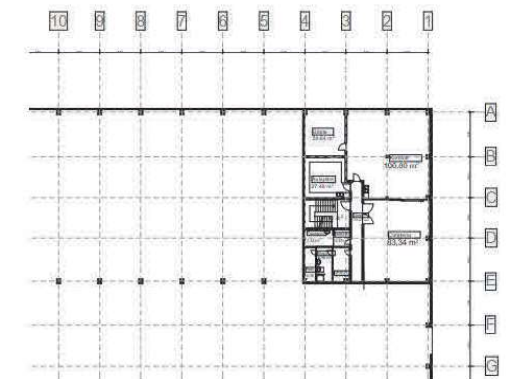
# Grundrisse Gebäude A



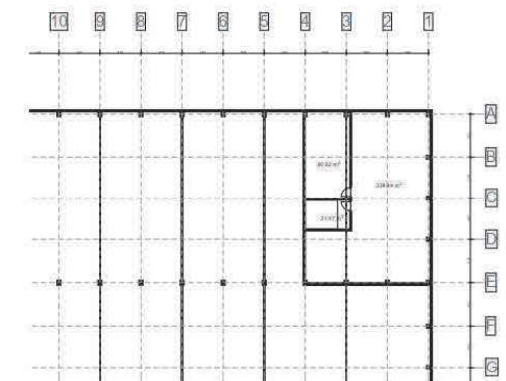
# Grundrisse Gebäude B



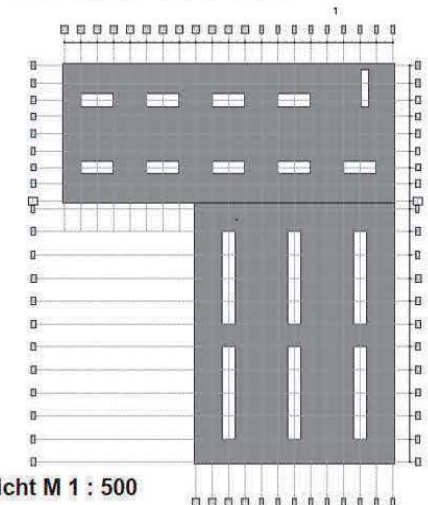
Erdgeschoss M 1 : 200



1. Obergeschoss M 1 : 200

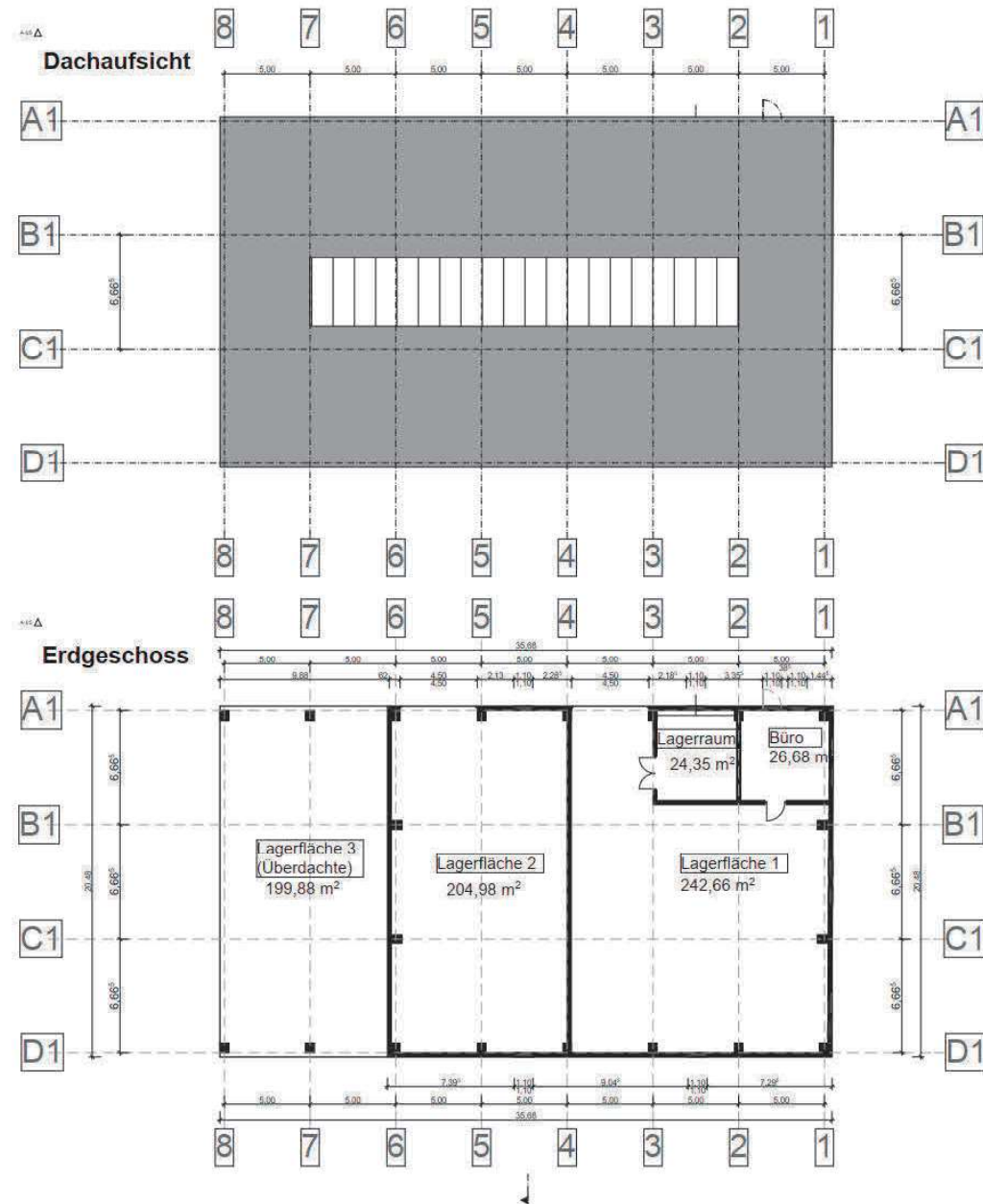


2. Obergeschoss M 1 : 200

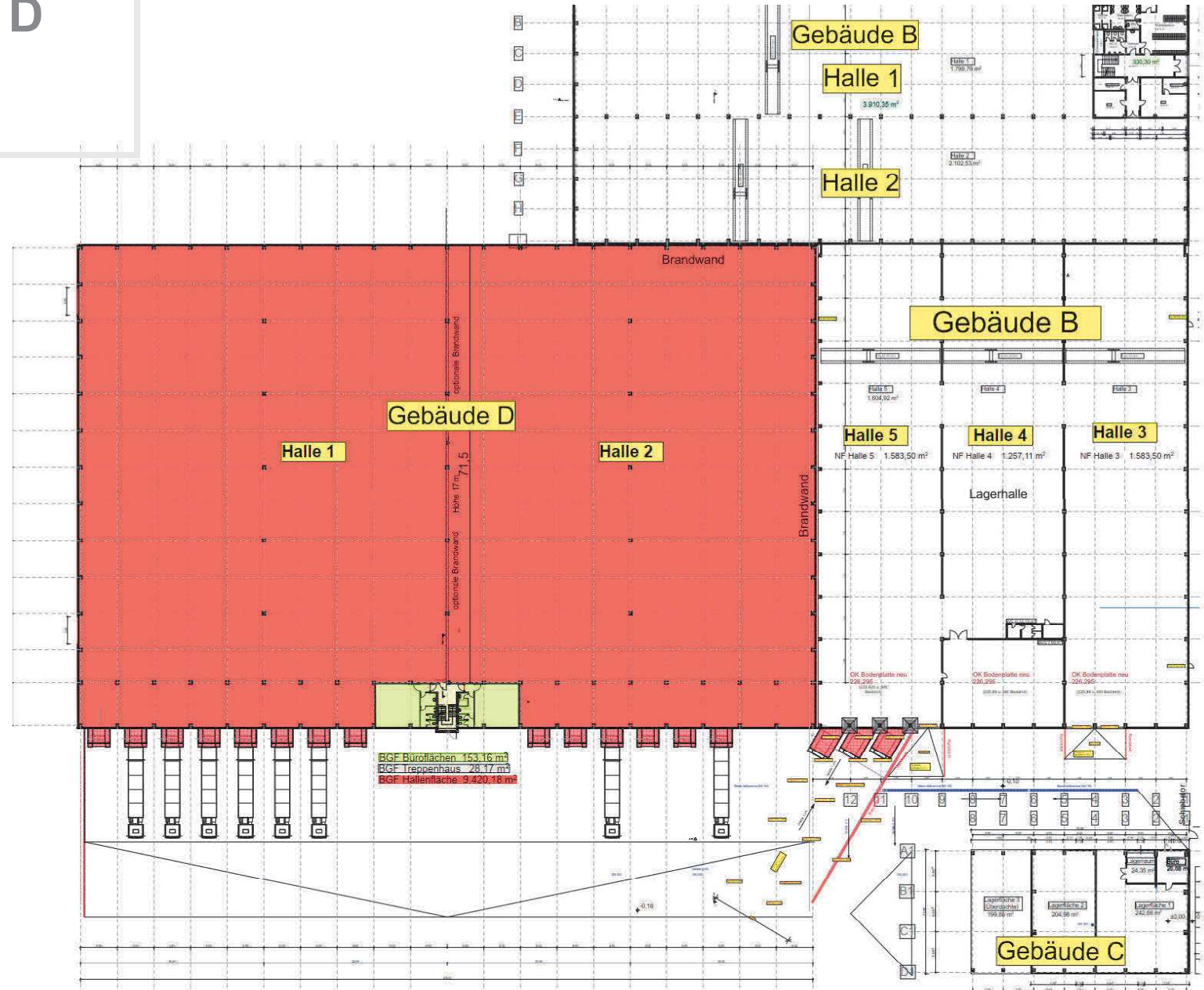


Dachaufsicht M 1 : 500

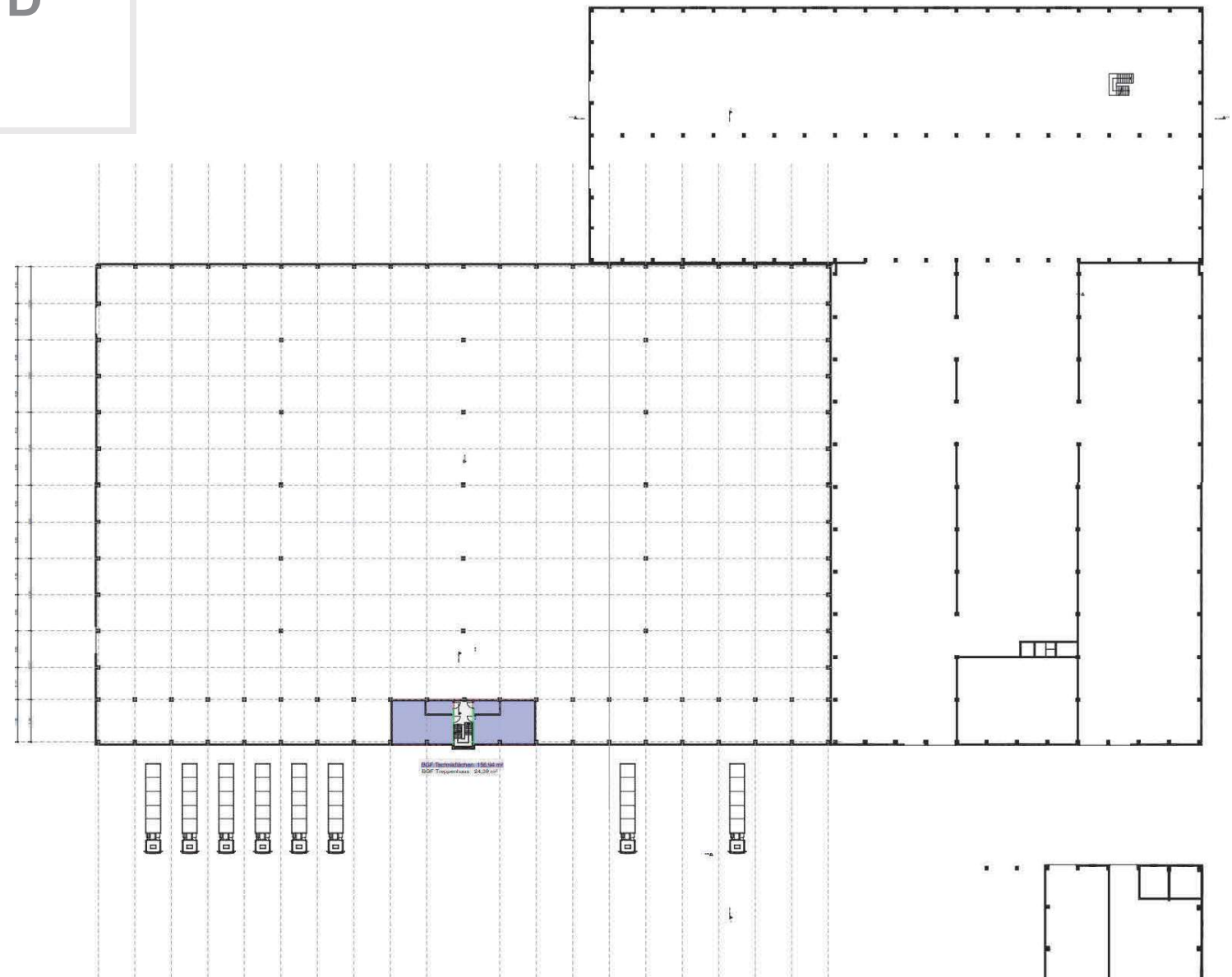
# Grundrisse Gebäude C



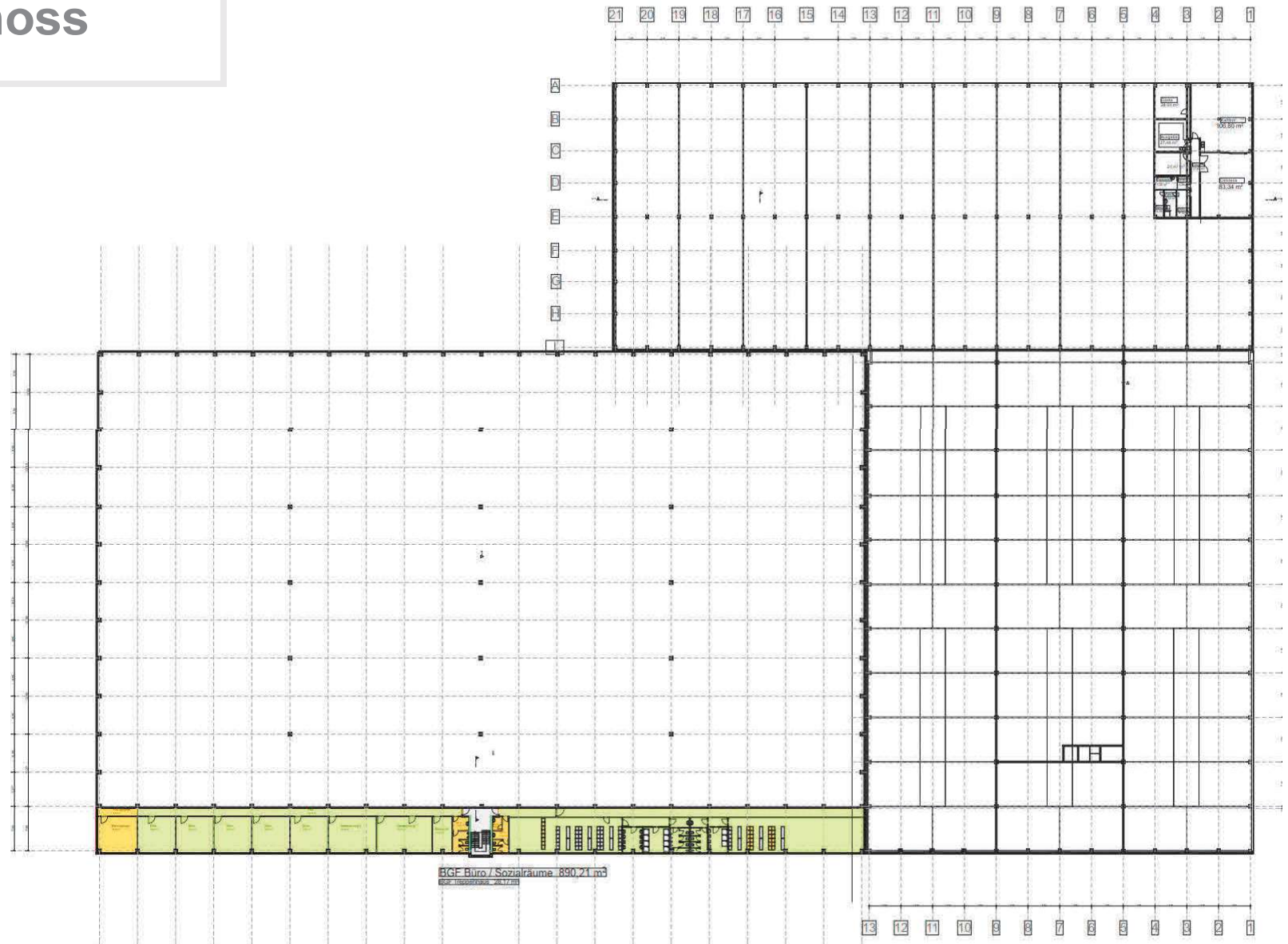
# Planungsunterlagen Neubau Gebäude D Erdgeschoss



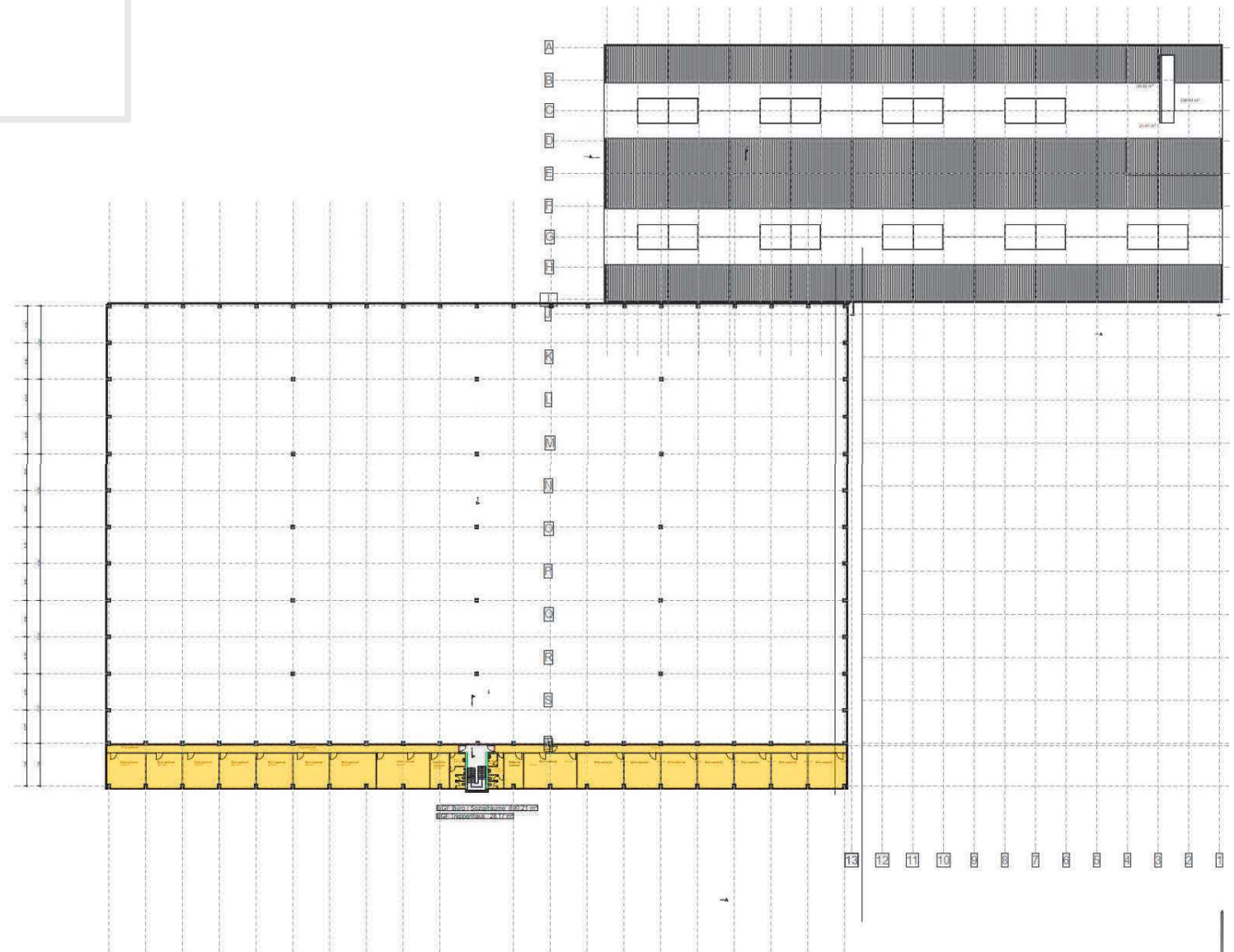
# Planungsunterlagen Neubau Gebäude D 1. Obergeschoss



# Planungsunterlagen Neubau Gebäude D 2. Obergeschoss



# Planungsunterlagen Neubau Gebäude D 3. OG (optional)





# Bestandsflächen

Bauteil	Geschoss	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	
<b>FLÄCHEN</b>				
Gebäude A	EG	Büro/Sozial zu Logistik	ca.	245,19
Gebäude A	EG	Büro/Sozial zu Lager	ca.	26,68
Gebäude A	EG	Halle 4 Büro/Sozial	ca.	12,14
Gebäude A	EG	Halle 4 Büro/Sozial	ca.	7,88
Gebäude A	1. OG	Büro/Sozial zu Logistik	ca.	218,16
Gebäude A	2. OG	Büro/Sozial zu Logistik	ca.	246,13
Gebäude A	3. OG	Büro/Sozial zu Logistik	ca.	218,90
Gebäude A	4. OG	Büro/Sozial zu Logistik	ca.	110,51
Gebäude A	4. OG	Dachterrasse	ca.	160,54
Gebäude B	EG	Halle 1	ca.	1.768,09
Gebäude B	EG	Halle 1 Büro/Sozial	ca.	306,30
Gebäude B	EG	Halle 2	ca.	2.085,42
Gebäude B	EG	Halle 3	ca.	1.582,03
Gebäude B	EG	Halle 4	ca.	1.486,44
Gebäude B	EG	Halle 4 Büro/Sozial	ca.	70,31
Gebäude B	EG	Halle 5	ca.	1.581,91
Gebäude B	1. OG	Halle 1 Büro/Sozial	ca.	313,85
Gebäude B	2. OG	Halle 1 Technik	ca.	313,85
Gebäude C	EG	Lager 1	ca.	289,13
Gebäude C	EG	Lager 2	ca.	204,98
Gebäude C	EG	Lager 3	ca.	199,88
<b>SUMME Gebäude</b>				<b>8.434,10</b>

# Foto



Foto



Foto



Foto



## Ihr Kontakt zu uns

Hat unsere Immobilie Ihr Interesse geweckt? Oder entspricht dieses Objekt doch noch nicht genau Ihren Vorstellungen.

Dann sprechen Sie uns an!

Wir haben einen großen Bestand an Gewerbeimmobilien und können Ihnen bestimmt ein passendes Objekt anbieten! Gerne erstellen wir Ihnen auch bedarfsgerechte Planung für Neubauten. Schnell und unkompliziert kalkulieren wir ein individuelles auf Sie zugeschnittenes Angebot.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

### Vermietungshotline

Fon +49 201 50790-333

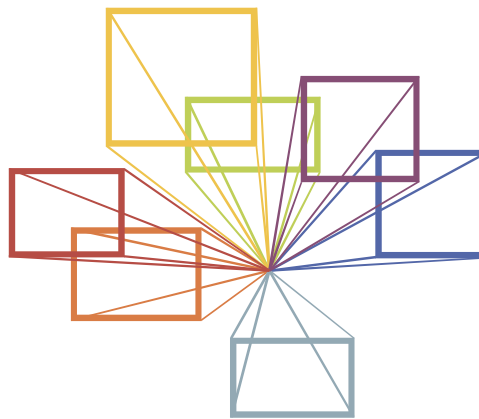
Fax +49 201 50790-399

Mail [vermietung@thelen-gruppe.de](mailto:vermietung@thelen-gruppe.de)

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage

[thelen-gruppe.com](http://thelen-gruppe.com)





**Thelen**Gruppe  
Lebensraum Zukunft