

**PROVISIONSFREI
DIREKT VOM
EIGENTÜMER**



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

Objektinformationen

BÜRO- & HALLENFLÄCHEN

Industriestraße 16
97483 Eltmann

KEYFACTS

Größe: ca. 73.000 m² Grundstück
Nutzung: ca. 1.383 m² Büro
ca. 8.500 m² Halle
ca. 18.500 m² 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.

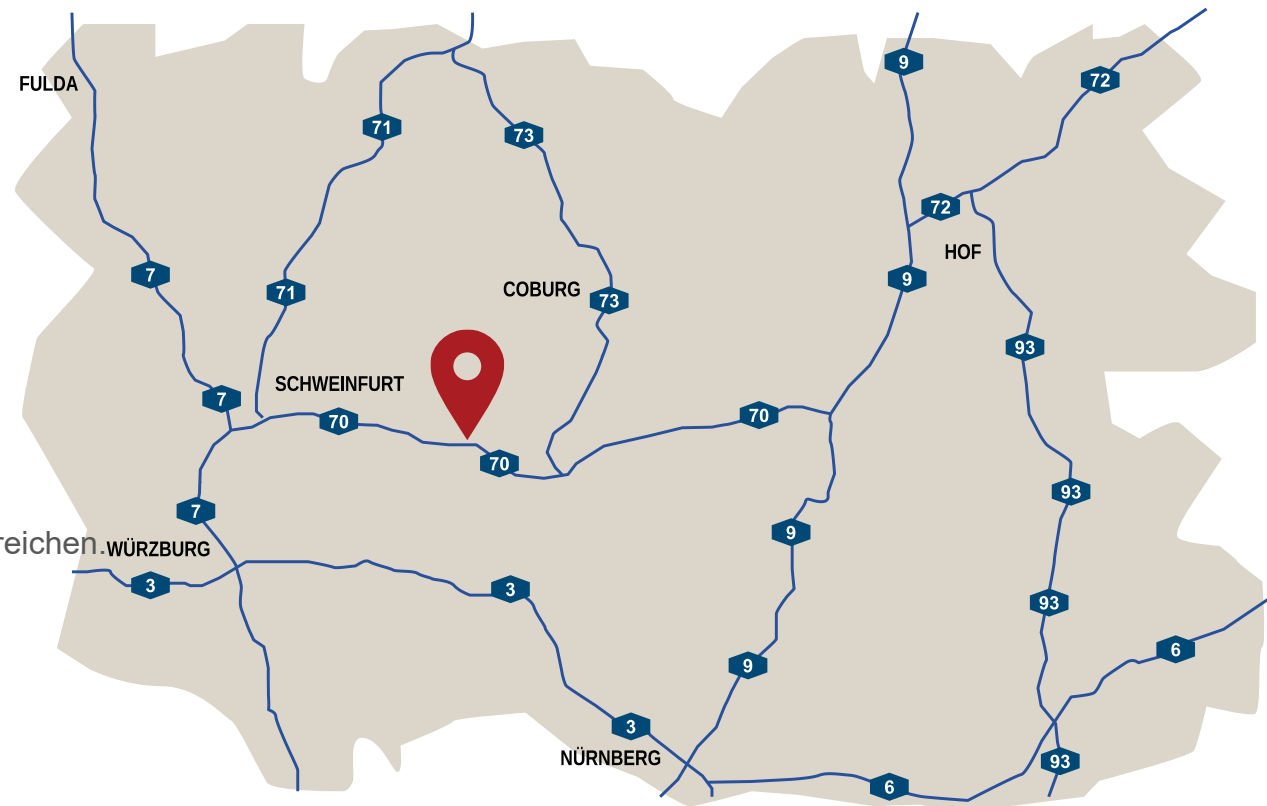
Es gibt einen **gesunden Branchenmix** mit den Schwerpunkten Automobilzulieferung, Elektronik, Maschinenbau, Kunststoff, Logistik und Ernährung.

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 (jetzt St. 2447) 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 m²**.

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 Sanitärbereiche sind sehr hochwertig mit Granit und Marmor ausgeschlagen.

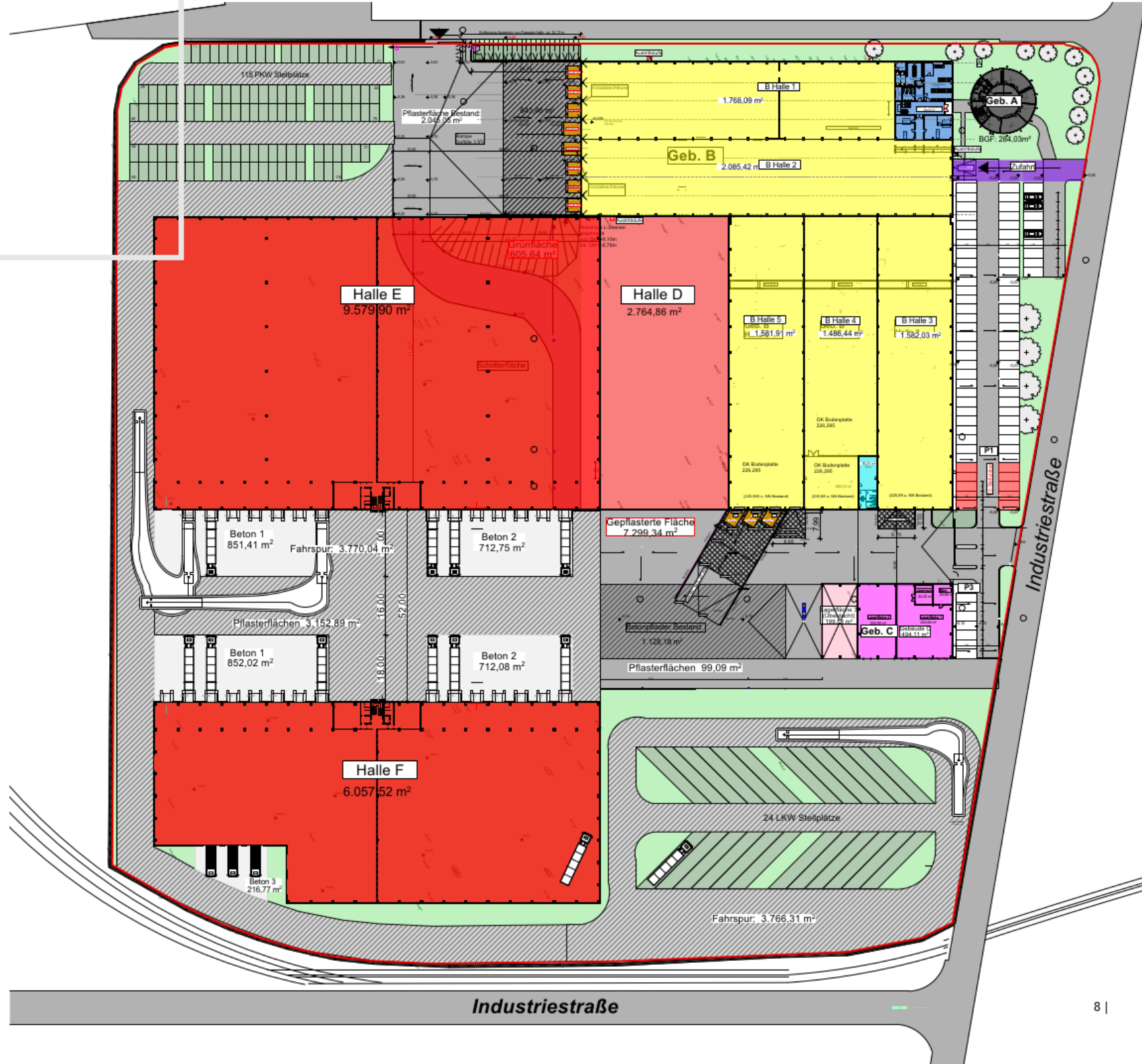
Objektdaten

Fakten zur Erweiterungsfläche

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

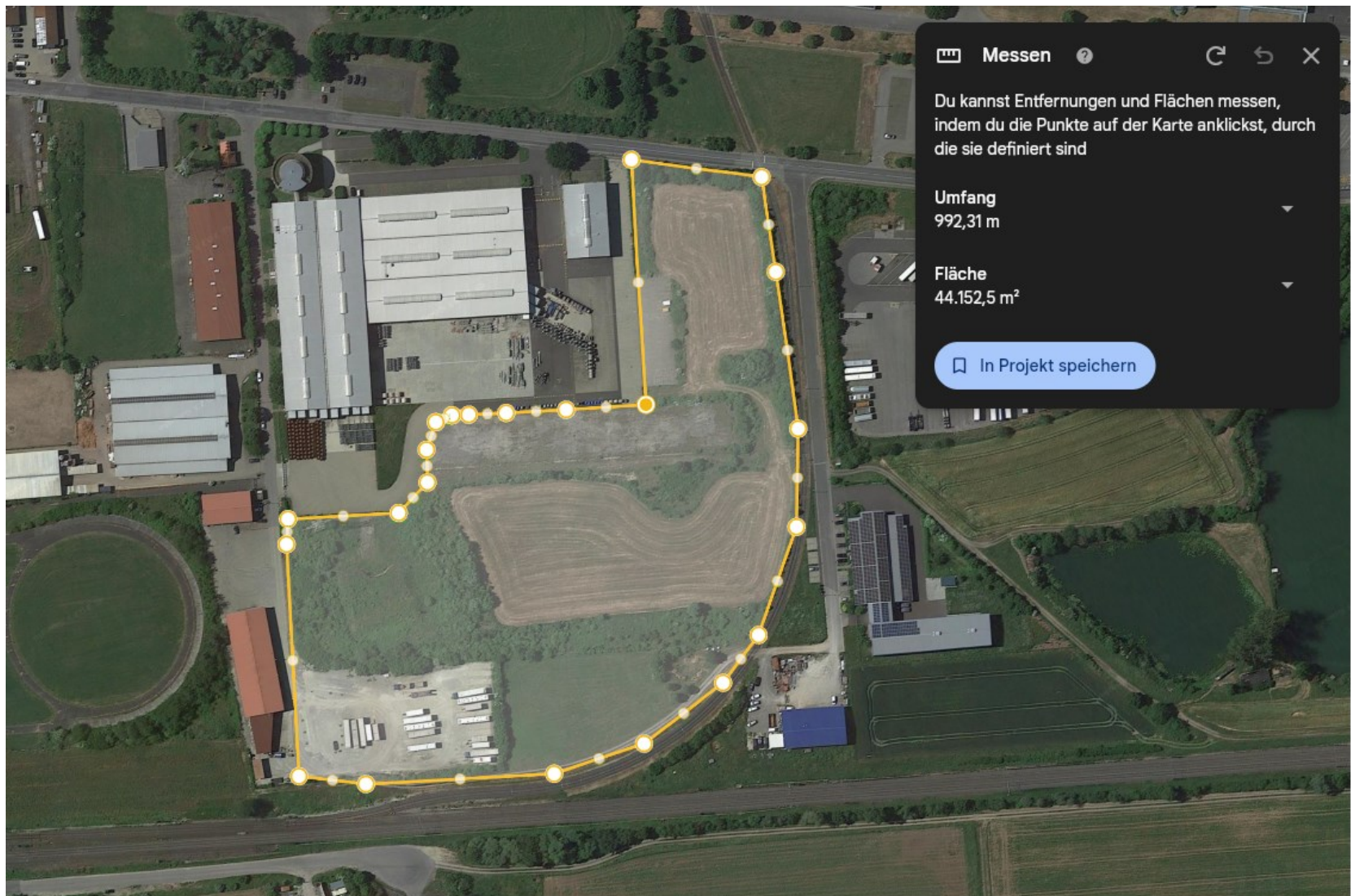
**VERFÜGBARKEIT
NACH VEREINBARUNG**

Lageplan



Industriestraße

Luftbild Entwicklungsfläche



Flächen

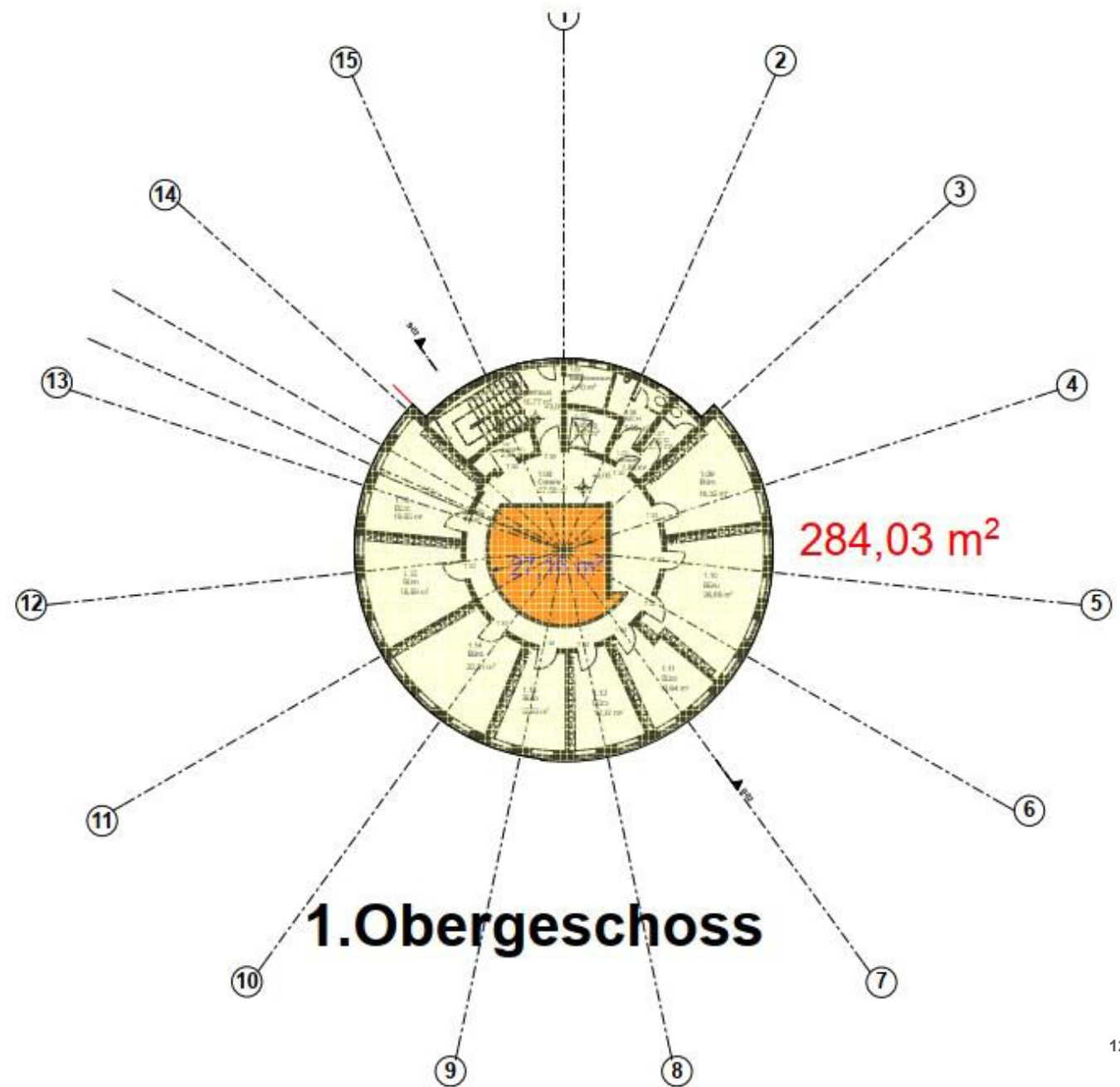
Gebäude A (Bestand)

Bauteil	Geschoss	Nutzung	Fläche in m ²	
FLÄCHEN				
Gebäude A	EG	Büro/Sozial zu Logistik	ca.	245,19
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
SUMME Gebäude				1.199,43



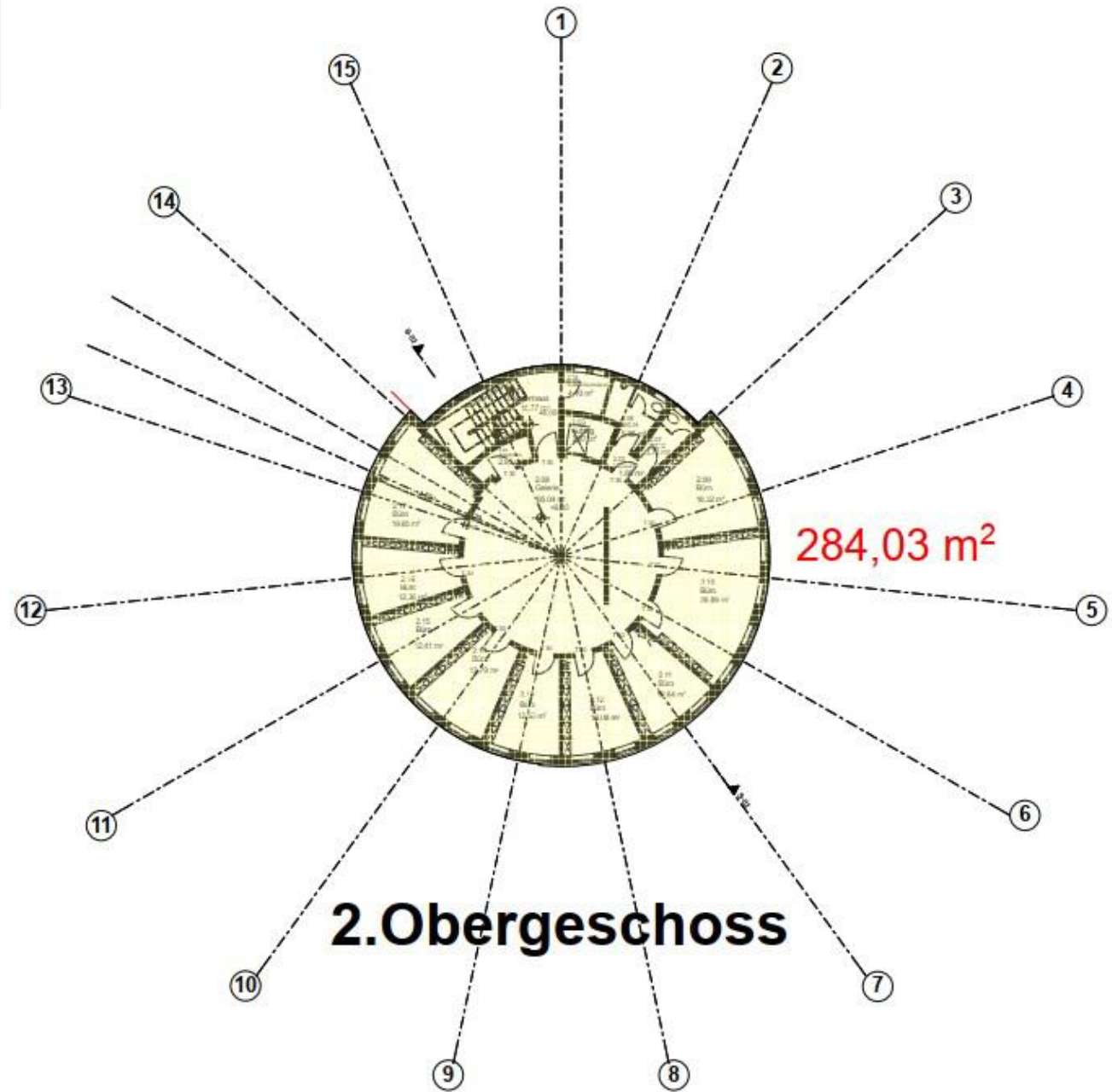
Grundriss 1.OG

Gebäude A (Bestand)



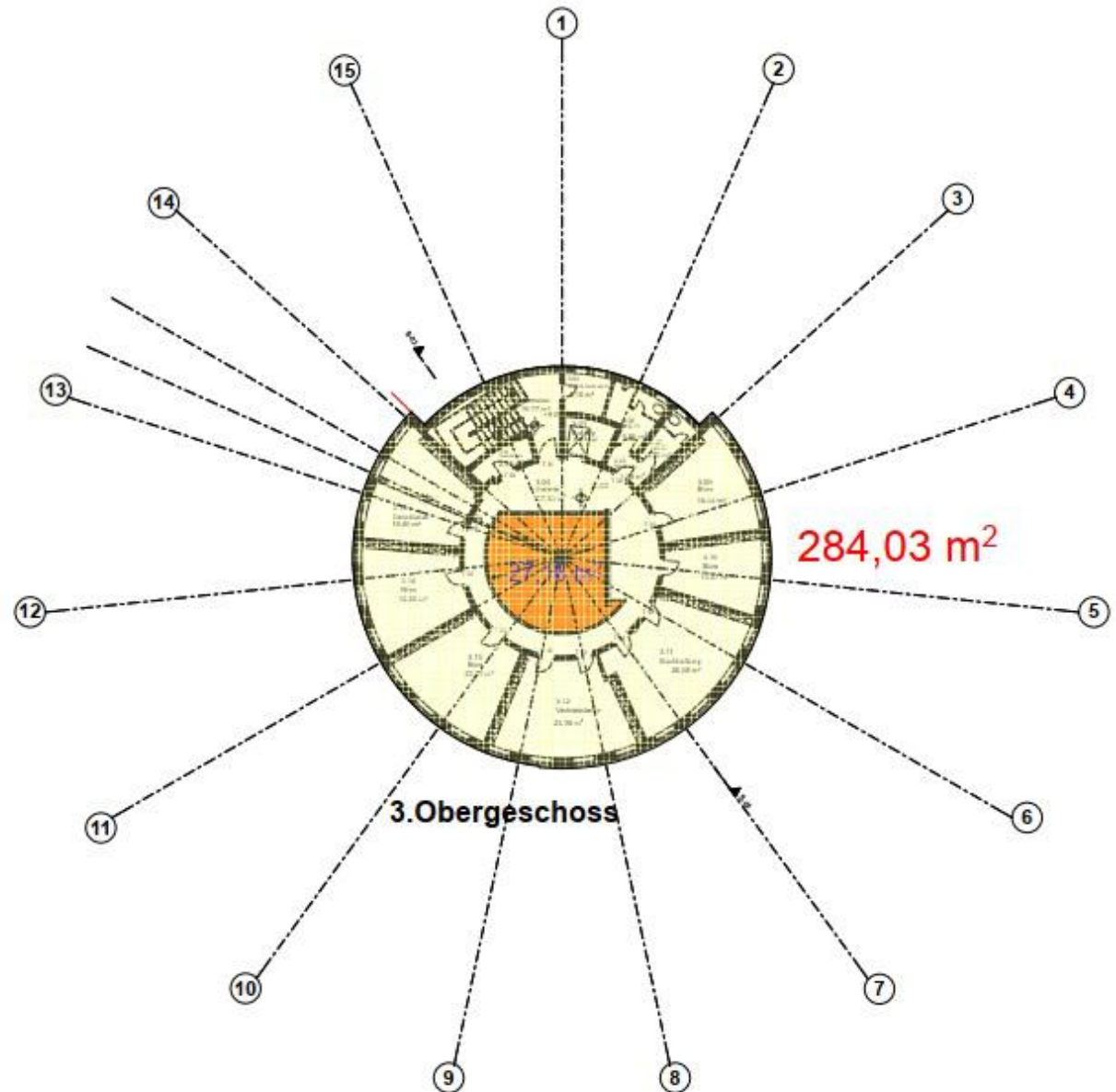
Grundriss 2.OG

Gebäude A (Bestand)

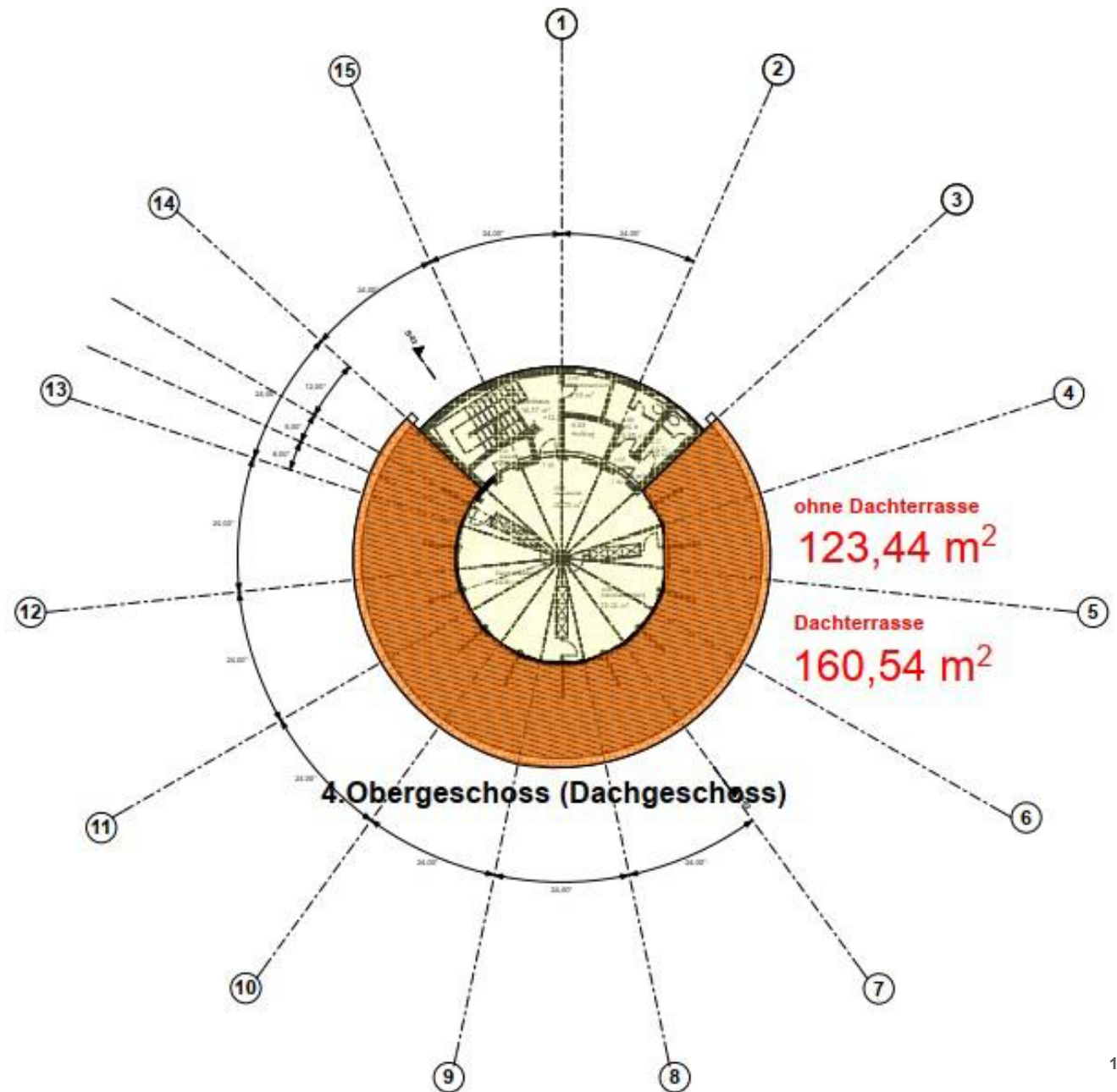


Grundriss 3.OG

Gebäude A (Bestand)



Grundriss 4.OG Gebäude A (Bestand)



Schnitte und Ansichten Gebäude A (Bestand)



Halle B



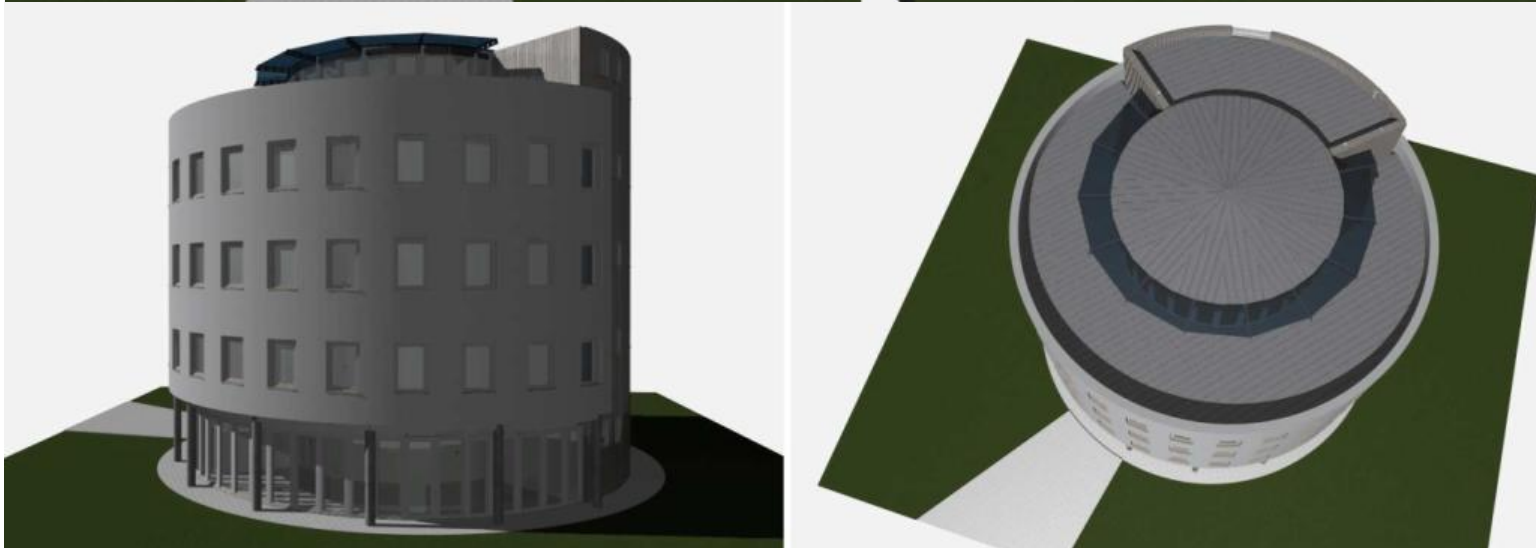
Übergang
Überdachung



Halle B

Übergang
Überdachung

3D Ansicht Gebäude A (Bestand)

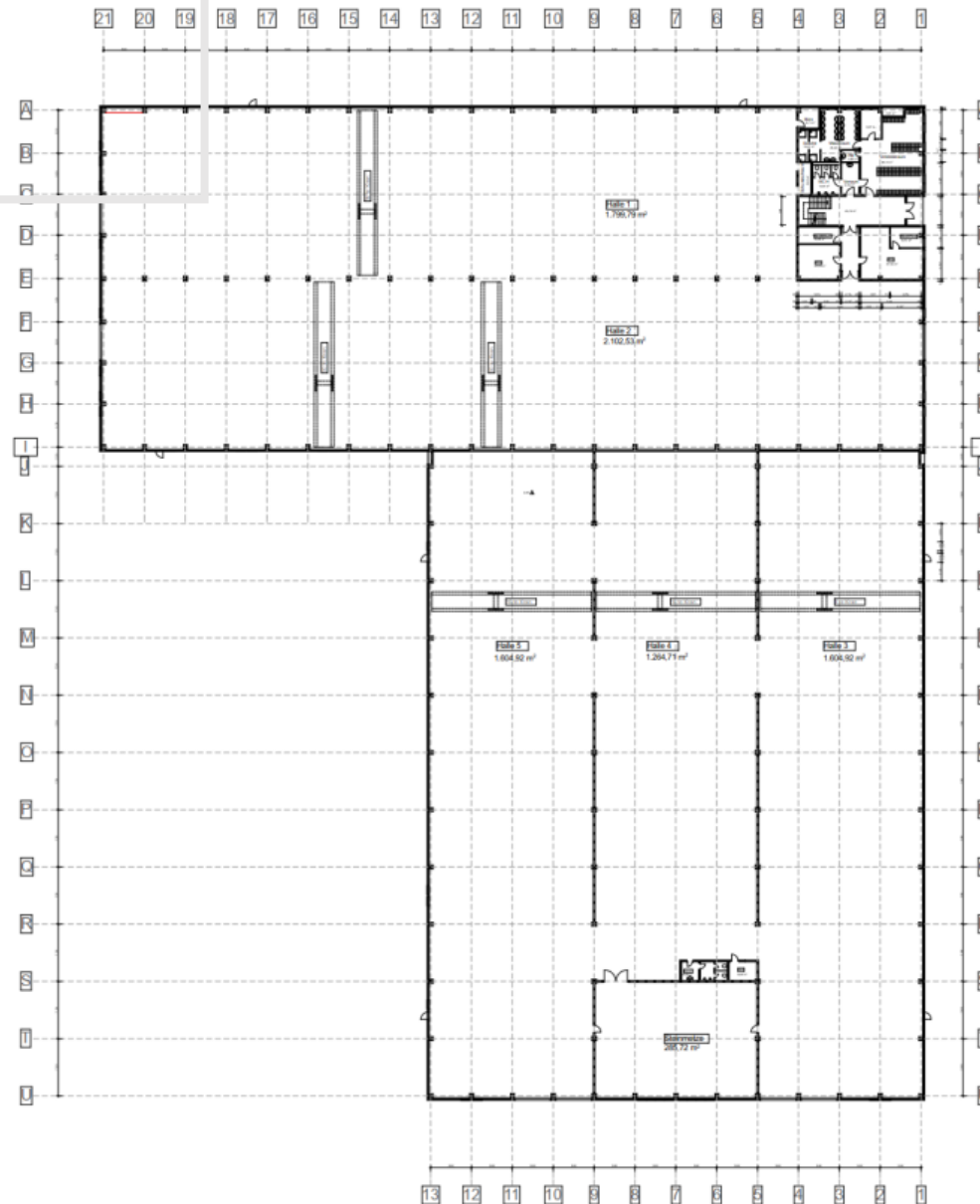


Flächen

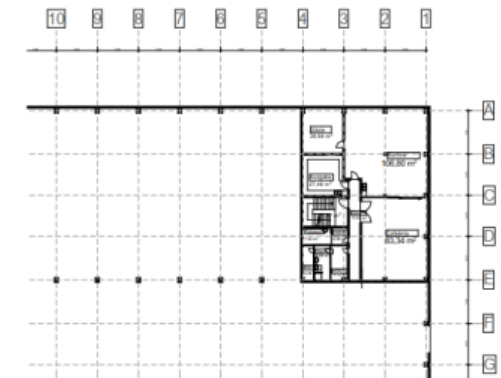
Gebäude B (Bestand)

Bauteil	Geschoss	Nutzung	Fläche in m ²	
FLÄCHEN				
Gebäude B / Bestand	EG	Büro/Sozial zu Lager	ca.	26,68
Gebäude B / Bestand	EG	Halle 4 Büro/Sozial	ca.	12,14
Gebäude B / Bestand	EG	Halle 4 Büro/Sozial	ca.	7,88
Gebäude B / Bestand	EG	Halle 1	ca.	1.768,09
Gebäude B / Bestand	EG	Halle 1 Büro/Sozial	ca.	306,30
Gebäude B / Bestand	EG	Halle 2	ca.	2.085,42
Gebäude B / Bestand	EG	Halle 3	ca.	1.582,03
Gebäude B / Bestand	EG	Halle 4	ca.	1.486,44
Gebäude B / Bestand	EG	Halle 4 Büro/Sozial	ca.	70,31
Gebäude B / Bestand	EG	Halle 5	ca.	1.581,91
Gebäude B / Bestand	1. OG	Halle 1 Büro/Sozial	ca.	313,85
Gebäude B / Bestand	2. OG	Halle 1 Technik	ca.	313,85
SUMME Gebäude				9.554,90

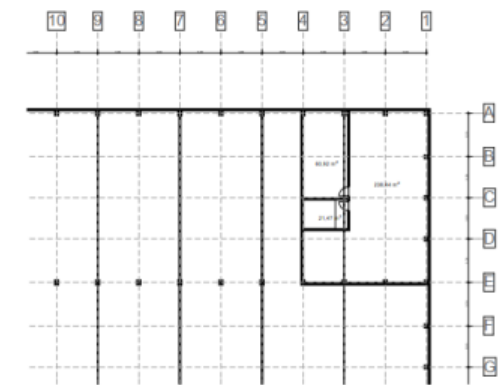
Grundrisse Gebäude B



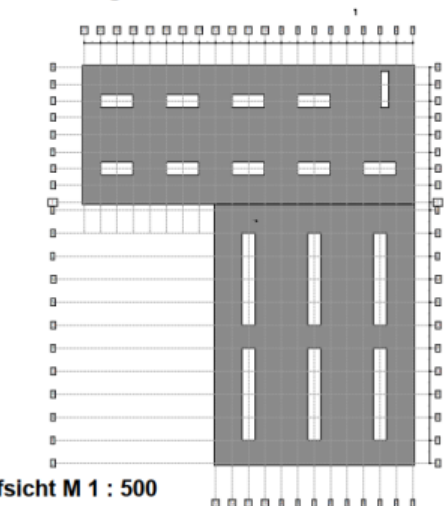
Erdgeschoss M 1 : 200



1. Obergeschoss M 1 : 200



2. Obergeschoss M 1 : 200



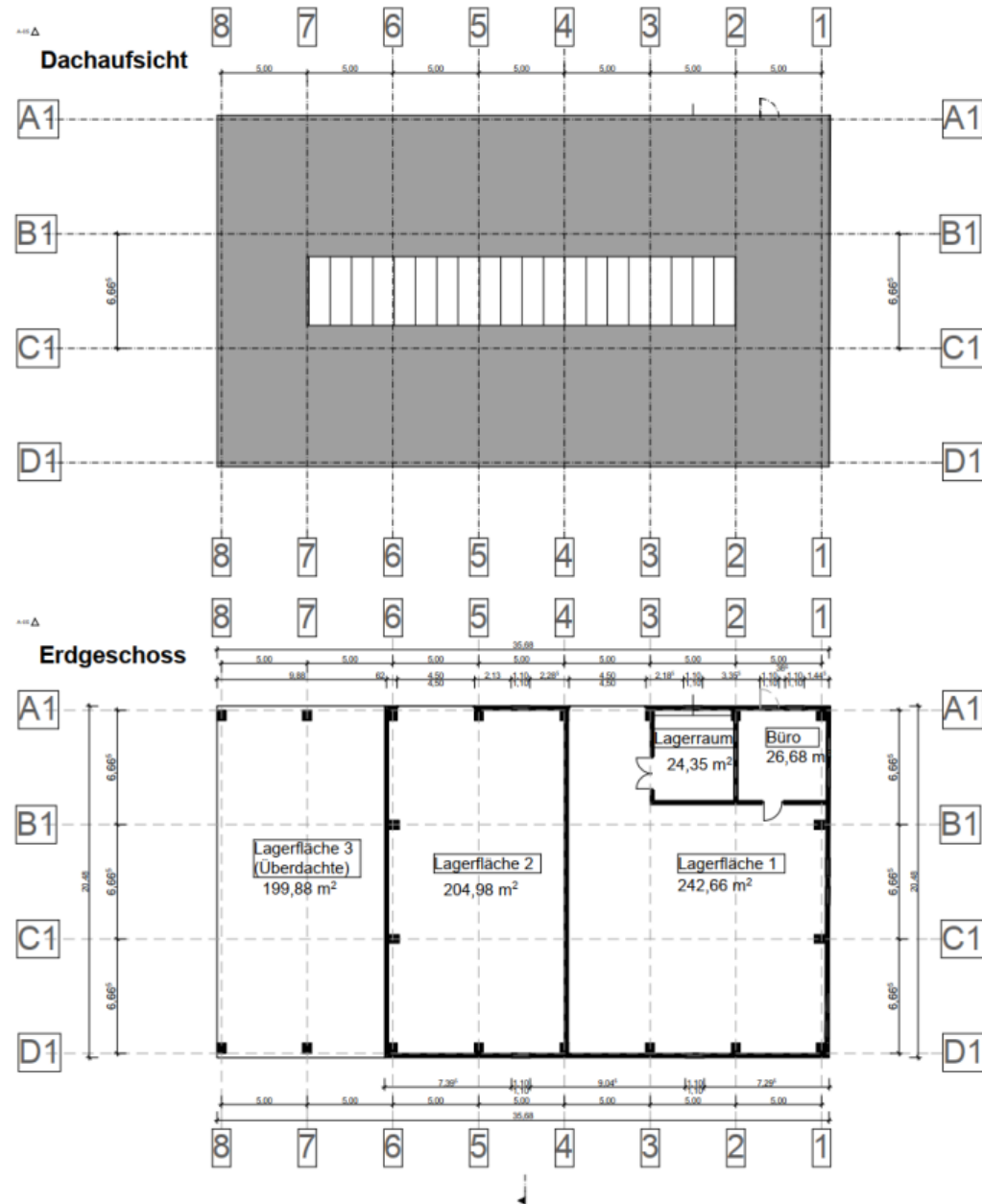
Dachaufsicht M 1 : 500

Flächen

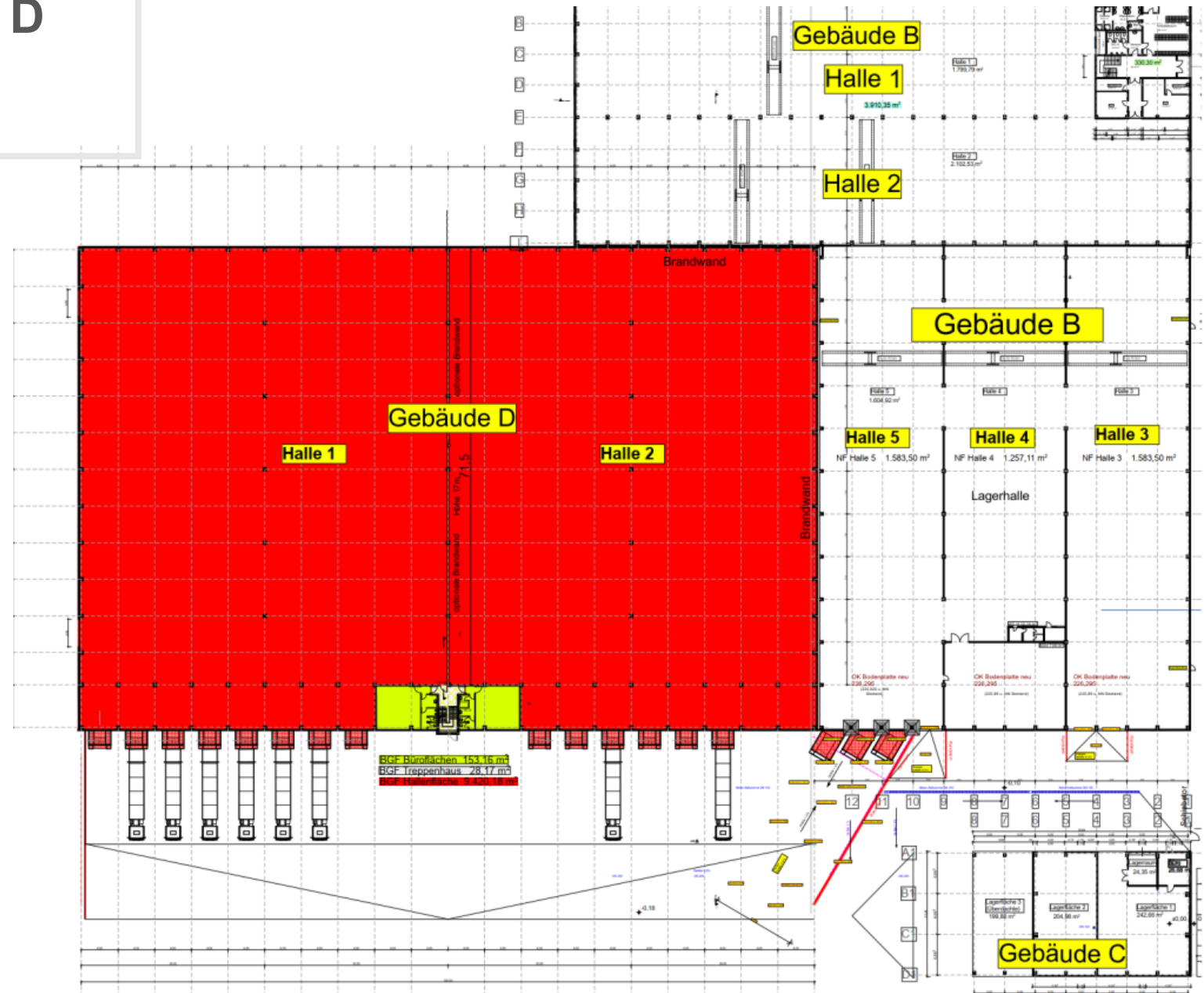
Gebäude C (Bestand)

Bauteil	Geschoss	Nutzung	Fläche in m ²	
FLÄCHEN				
Gebäude C / Bestand	EG	Lager 1	ca.	289,13
Gebäude C / Bestand	EG	Lager 2	ca.	204,98
Gebäude C / Bestand	EG	Lager 3	ca.	199,88
SUMME Gebäude				693,99

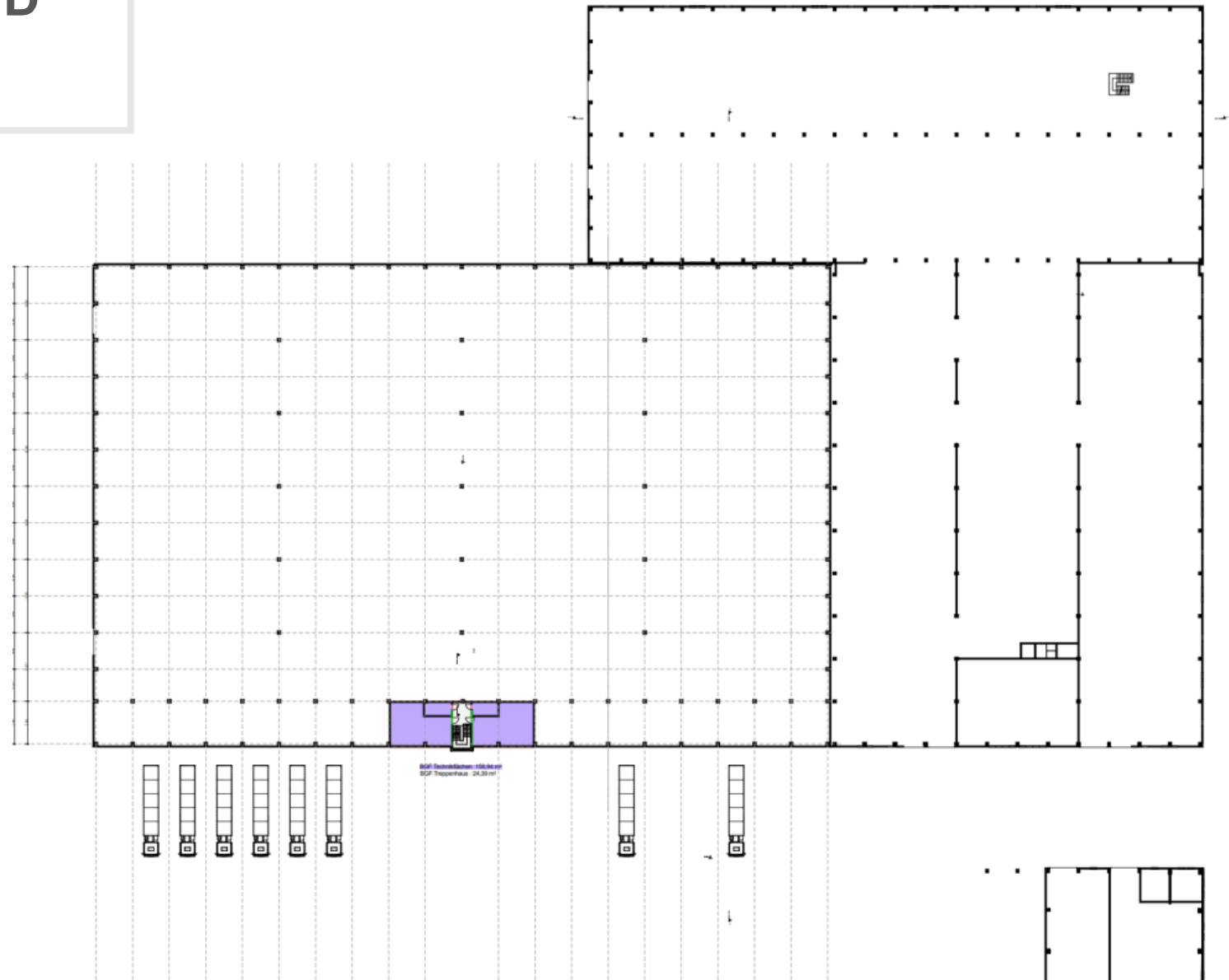
Grundrisse Gebäude C



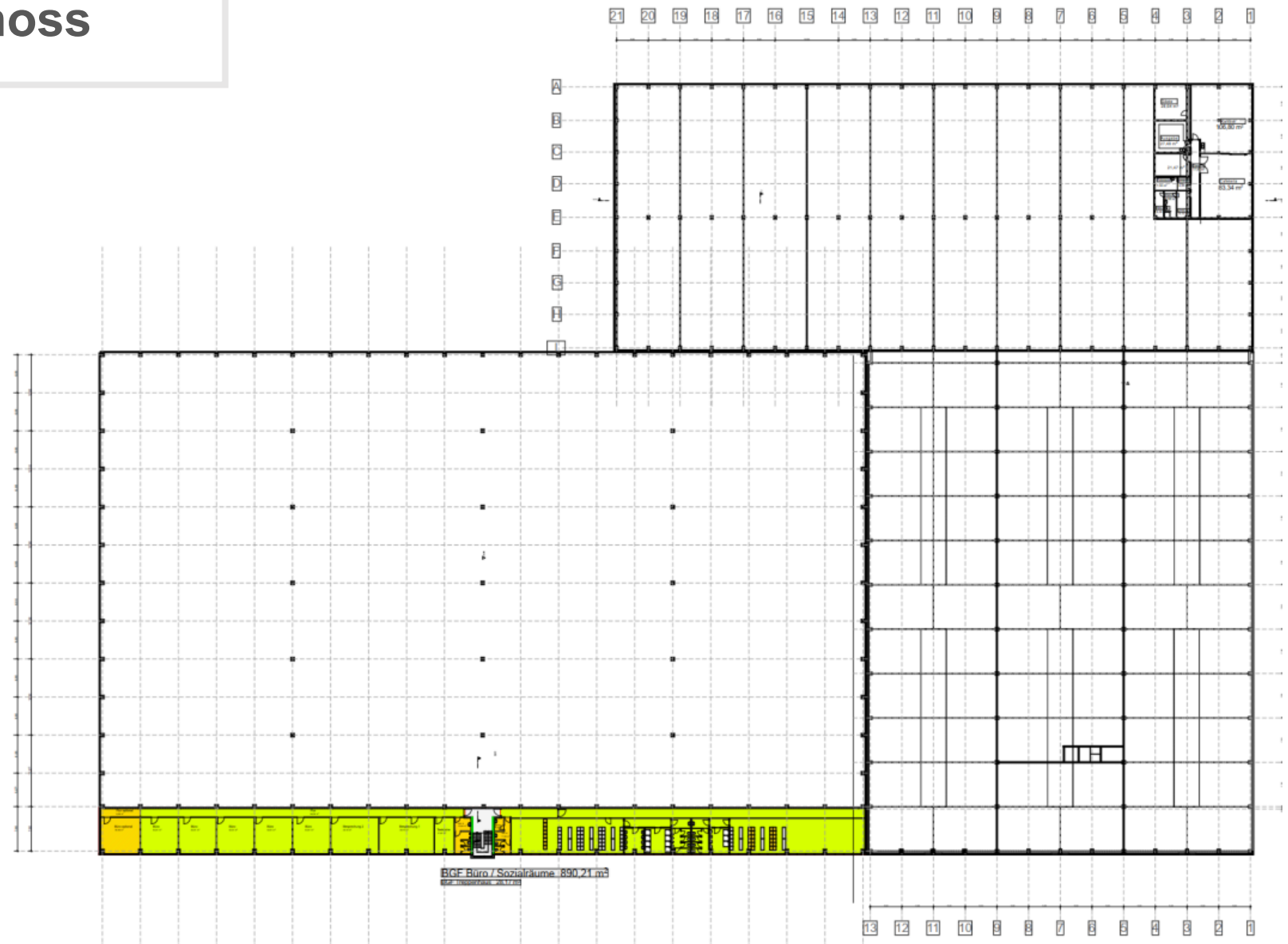
Planungsunterlagen Neubau Gebäude D Erdgeschoss



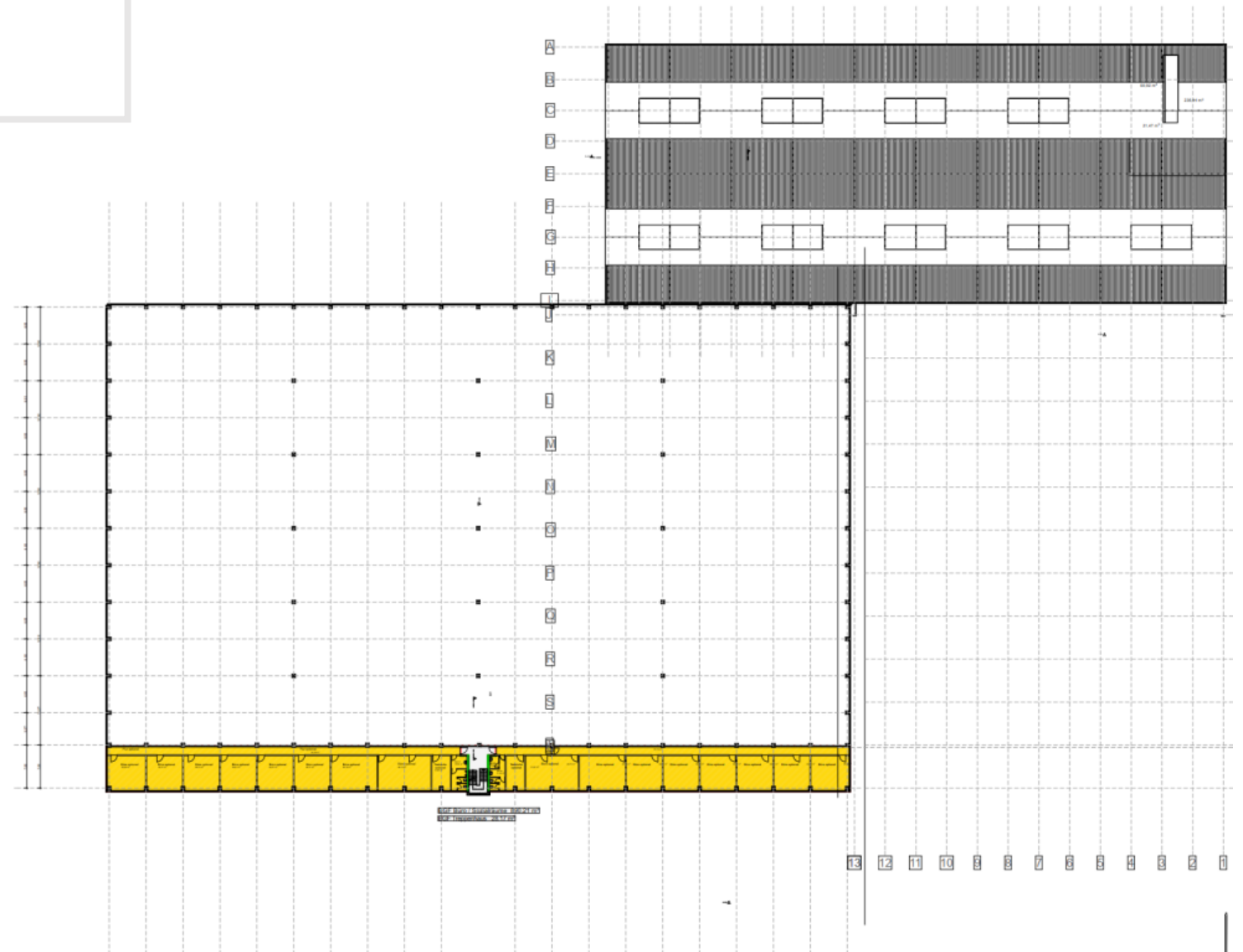
Planungsunterlagen Neubau Gebäude D 1. Obergeschoss



Planungsunterlagen Neubau Gebäude D 2. Obergeschoss



Planungsunterlagen Neubau Gebäude D 3. OG (optional)



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto

Schminke GmbH Nürnberg 16,0t



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



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

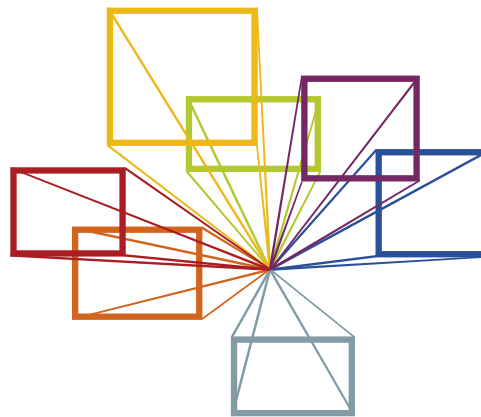
Fax +49 201 50790-399

Mail vermietung@thelen-gruppe.de

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage

thelen-gruppe.com





ThelenGruppe
Lebensraum Zukunft