



## 96132 Schlüsselfeld

Flexible Gewerbefläche in Top- Lage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



**115 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche

**1502 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Anita Suffa**  
Anita Suffa  
Tel.: +49 9161 8839680  
suffa@immobilien-anitasuffa.de

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.502 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	194,16 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1994
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.02.2026
--------------	------------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Laminat ✓  
Teppich ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche in absoluter Top-Lage bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftsmodelle und überzeugt durch ihre hervorragende Sichtbarkeit sowie großzügige Gestaltungsmöglichkeiten. Direkt vor dem Gebäude stehen mindestens acht Stellplätze zur Verfügung – ein deutlicher Vorteil für Kunden, Mitarbeiter oder Lieferanten.

Der Eingangsbereich ist über drei Stufen erreichbar; bei Bedarf lässt sich problemlos eine Rampe realisieren. Drei große Schaufenster sorgen für eine hervorragende natürliche Belichtung und bieten ideale Präsentationsflächen für Waren, Dienstleistungen oder Werbeflächen.

Das Gebäude selbst blickt auf eine interessante Historie zurück: Ursprünglich 1949 als Getreidelager errichtet, wurde es 1989 vollständig entkernt und modernisiert. Die solide Grundstruktur ermöglicht eine äußerst flexible Raumgestaltung. Besonders hervorzuheben ist, dass an drei Gebäudeseiten Versorgungsleitungen anliegen – ein großer Vorteil für individuelle Umbau-, Erweiterungs- oder Nutzungskonzepte.

Ein wesentliches Plus dieser Immobilie: Die Eigentümer sind offen für Umbauten und Modernisierungen. Dadurch entstehen maximale Entfaltungsmöglichkeiten für zukünftige Mieter – egal ob klassische Gewerbenutzung oder ein kreatives, innovatives Konzept. Die Fläche lässt sich so an nahezu jede Gewerbeform anpassen.

Eine Holztreppe führt sowohl ins Ober- als auch ins Untergeschoss; beide Treppenbereiche können bei Bedarf verblendet werden.

Beheizt wird die Einheit über eine Gasheizung.

Ob Büro, Praxis, Studio, Ladenfläche oder ein völlig neues Nutzungskonzept – diese Gewerbeimmobilie bietet außergewöhnlich viel Potenzial und die Freiheit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

## Lage

Schlüsselfeld liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Bamberg im Bundesland Bayern und gehört zur Metropolregion Nürnberg . Die Stadt befindet sich rund 30 Kilometer südwestlich von Bamberg im Naturraum des Steigerwaldes und erstreckt sich mit ihren 22 Stadtteilen über eine Fläche von etwa 70 km<sup>2</sup> .

Durch die direkte Anbindung an die Autobahn A3 zwischen Nürnberg und Würzburg verfügt Schlüsselfeld über eine hervorragende verkehrliche Erreichbarkeit. Diese Lage macht den Standort sowohl für regionale als auch überregionale Kunden und Geschäftspartner attraktiv. Zudem ist die Stadt an den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) angeschlossen, was eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet .

Mit rund 5.900 bis 6.000 Einwohnern bietet Schlüsselfeld eine solide lokale Nachfragebasis und profitiert gleichzeitig von der Nähe zu wirtschaftlich starken Regionen wie Bamberg, Erlangen, Würzburg und Nürnberg . Die Lage im touristisch beliebten Steigerwald stärkt zusätzlich die Besucherfrequenz und schafft Potenzial für gewerbliche Nutzungen aller Art.

Das Gewerbeobjekt befindet sich in sehr guter, gut sichtbarer Lage innerhalb des Stadtgebiets von Schlüsselfeld. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Gewerbe, Handel und Wohnbebauung, wodurch eine hohe Erreichbarkeit und gute Kundenfrequenz gewährleistet ist. Direkt vor dem Objekt stehen mindestens acht Stellplätze zur Verfügung – ein bedeutender Vorteil für Kundenverkehr, Mitarbeiter oder Lieferanten.

Die Infrastruktur rund um das Objekt ist gut ausgebaut: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Dienstleister sowie öffentliche Einrichtungen sind schnell erreichbar. Die Nähe zur A3-Auffahrt sorgt für kurze Wege für Lieferanten und Kunden aus dem Umland.

Schlüsselfeld selbst ist ländlich geprägt, aber wirtschaftlich stabil und profitiert von seiner Lage im Naturpark Steigerwald, der sowohl Einwohner als auch Touristen anzieht . Dies schafft zusätzliche Potenziale für gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Praxisräume, Büros oder kreative Konzepte.







