

Bamberg

# 3 Zimmer Etagenwohnung in zentraler Stadtlage mit 2 Balkonen und KFZ Stellplatz, sofort bezugsfähig

Objektnummer: 24161017



KAUFPREIS: 311.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24161017	Kaufpreis	311.000 EUR
Wohnfläche	ca. 83,46 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	15.11.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1965		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Fernwärme

Energieausweis

KEIN

Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



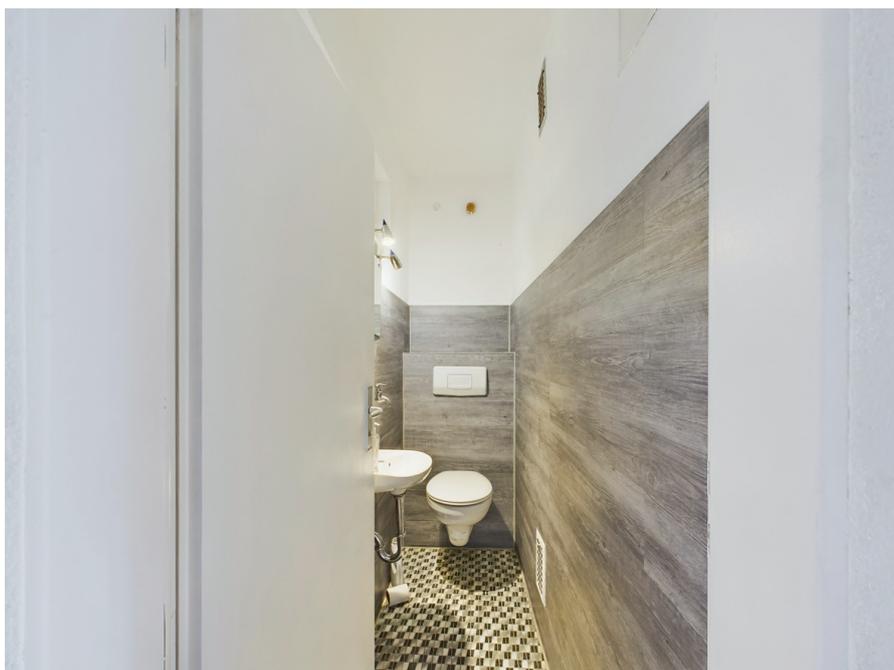
Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



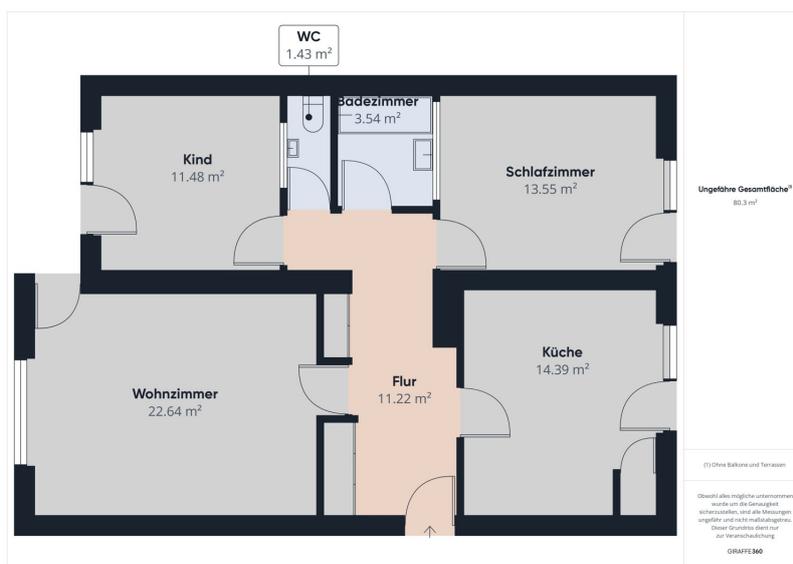
Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg**

## Ein erster Eindruck

Diese Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Das Baujahr der Immobilie liegt im Jahr 1965, jedoch wurde sie regelmäßig modernisiert, um den zeitgemäßen Standards gerecht zu werden. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus und ist in einem guten Zustand. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung, was für angenehme Temperaturen in den Räumen sorgt. Die Ausstattungsqualität wird als normal eingestuft. Ein Highlight der Immobilie sind die beiden Balkone, die eine ideale Möglichkeit bieten, um die frische Luft zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Zudem gehört ein eigener Stellplatz im Innenhof des Hauses zur Wohnung, was den Komfort für die Bewohner erhöht. Genügend Stauraum bietet das zugehörige Kellerabteil und der Dachboden. Die Lage der Wohnung ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Die Aufteilung der Räume ist praktisch und funktional gestaltet, was ein angenehmes Wohngefühl ermöglicht. Eine großzügige Raumaufteilung ermöglicht individuelle Gestaltungswünsche wahr zu machen und den Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen einzurichten. Daher eignet sich dieses Objekt ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gemütlichen und komfortablen Wohnung mit ausreichend Platz sind. Insgesamt bietet diese Wohnung die optimale Kombination aus Größe, Lage und Ausstattung und ist somit eine attraktive Immobilie für Interessenten, die auf der Suche nach einer Wohnung in zentraler Lage sind. Nutzen Sie die Chance, diese Wohnung zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen.

Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Ausstattung und Details

Aufteilung

- \* Flur
- \* Schlafzimmer
- \* Wohnzimmer
- \* Kinderzimmer / Büro
- \* 2 Balkone
- \* Dachboden
- \* Kellerabteil

Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Alles zum Standort

Das oberfränkische Bamberg gehört zur Wirtschaftsregion Nürnberg und verbindet alle Vorteile einer Metropole mit angenehmen Lebens- und Wohnbedingungen. Bamberg wurde auf sieben Hügeln erbaut und wird deshalb auch als „fränkisches Rom“ bezeichnet. Die hervorragend erhaltene Altstadt der ehemaligen Kaiser- und Bischofsstadt ist seit 1993 auf der Liste des UNESCO-Weltkulturerbes verzeichnet. Bamberg ist auch Universitäts-, Schul- und Verwaltungsstadt im Wirtschaftszentrum Oberfrankens. Freizeit- und Erholungseinrichtungen: Man erreicht die Fußgängerzone in wenigen Gehminuten. In der Domstadt bleiben keine Wünsche an kulturellem Angebot, vielseitiger Gastronomie, Sehenswürdigkeiten und Shopping-Möglichkeiten offen. Als Wahrzeichen der Stadt gilt das Alte Rathaus. Neben diesem ist der Kaiserdom eine der stark frequentierten Sehenswürdigkeiten. Verkehrsanbindungen: Hervorzuheben ist die optimale Verkehrsanbindung. Die Bamberger Fußgängerzone ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Autobahnen sind in ca. Fahrminuten erreichbar.

Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Weitere Informationen

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. 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.

Objektnummer: 24161017 - 96047 Bamberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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