

Bamberg

# Wohnung mit Aussicht in zentraler Lage

Objektnummer: 24161039



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg

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

Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24161039	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1964	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	85.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg

## Ein erster Eindruck

Wohnung mit Aussicht in guter Lage Die zum Verkauf stehende gepflegte Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1964. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> über 2 Etagen (Maisonette) bietet sie ausreichend Platz für eine Familie. Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer sowie Gästetoilette. Ein Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein mit Panoramablick nach Westen. Weiterhin ist ein eigener Kellerabstellraum zugeordnet, sowie Gemeinschaftsräume für Waschmaschine und Trockner, Fahrräder und Hobby. Zu der Wohnanlage gehören Stellplätze die kostengünstig angemietet werden können. Das Objekt wurde 2014 zuletzt modernisiert und präsentiert sich daher in einem guten Zustand. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den Räumen. Die großzügige Aufteilung der Wohnung ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume. Die Lage der Wohnung ist zentral und bietet eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Parkmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie, die sich ideal für Familien oder Paare eignet, die auf der Suche nach einer geräumigen Wohnung in guter Lage sind. Interessenten haben die Möglichkeit, die Wohnung zu besichtigen und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Gerne stehen wir für weitere Informationen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg

## Ausstattung und Details

Die Wohnung befindet sich in der 2. und 3. Etage (Maisonette) und ist durch eine eigene Treppe verbunden.

In der 2. Etage befinden sich:

Küche

Wohn- und Esszimmer

Balkon

Gästetoilette

Abstellraum

In der 3. Etage befinden sich

Schlafzimmer

Bad

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Abstellraum

Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg

## Alles zum Standort

Bamberg Ost ist der größte Stadtteil Bambergs mit einer eigenen Identität. Hier findet man fußläufig neben mehreren Einkaufsmöglichkeiten, Bankfilialen, Ärzte, Kindergärten, verschiedene schulische Einrichtungen und eine sehr gute Infrastruktur vor. Bäckerei mit Café, Eisdiele, ein Park mit Spielplatz und verschiedene gastronomische Lokalitäten laden zum Verweilen ein. Das familienfreundliche Viertel hat die Universität direkt vor der Haustür. Freizeit- und Erholungseinrichtungen: In wenigen Autominuten oder mit dem Rad erreicht man mehrere Sportplätze, das Bamberger Stadion, das Freizeitbad "Bambados" und der nahegelegene Hauptmoorwald bieten Raum für verschiedene Freizeitaktivitäten. Die Bamberger Innenstadt ist bequem mit dem Stadtbus oder Fahrrad zu erreichen. Verkehrsverbindungen: Der Standort bietet eine schnelle Anbindung an das Fernverkehrsnetz. Mehrere Linienbusse verbinden täglich den Osten Bambergs mit der Stadtmitte. Der Standort bietet eine schnelle Anbindung an das Fernverkehrsnetz. Die Autobahnen A70 und A73 erreicht man nach wenigen Fahrminuten und der Flughafen Nürnberg ist nur 70 Kilometer entfernt.

**Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 85.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Objektnummer: 24161039 - 96052 Bamberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganx & 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)