

Bamberg

# Charmante voll sanierte Wohnung mit Balkon, sofort bezugsfähig

Objektnummer: 24161009



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24161009 - 96050 Bamberg

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

Objektnummer: 24161009 - 96050 Bamberg

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 24161009                 |
| Wohnfläche   | ca. 53,98 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1963                     |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 295.000 EUR   |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022  |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 24161009 - 96050 Bamberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 118.65 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.05.2024     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1963                        |

Objektnummer: 24161009 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161009 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161009 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161009 - 96050 Bamberg

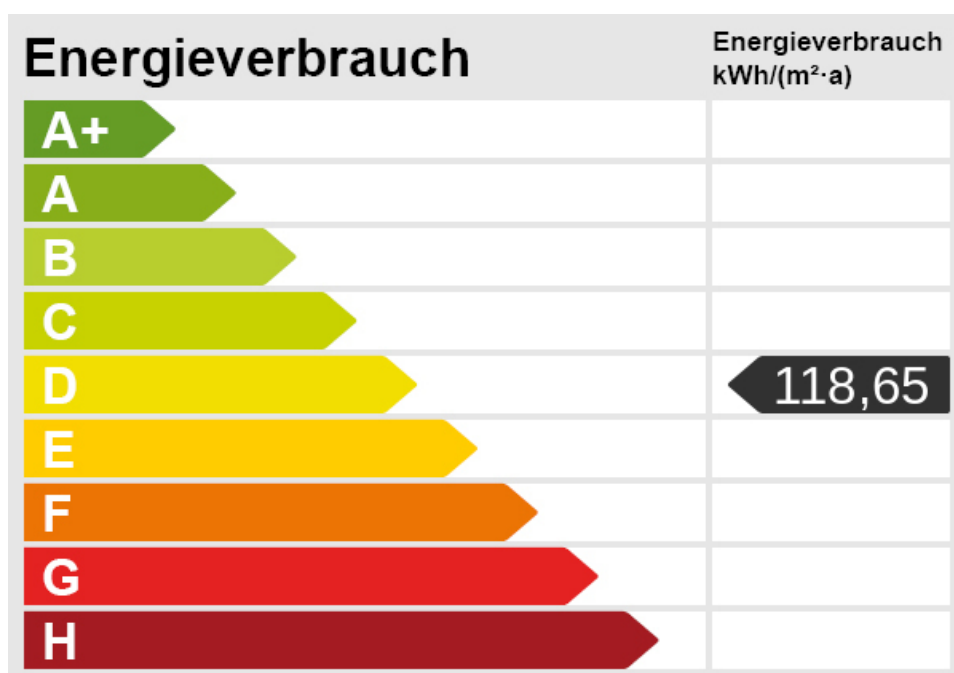
## Die Immobilie





Objektnummer: 24161009 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161009 - 96050 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

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

**Objektnummer: 24161009 - 96050 Bamberg**

## Ein erster Eindruck

Die schicke Singlewohnung verfügt über 2 Zimmer und einen Balkon, was sie zu einem idealen Rückzugsort für Singles oder Paare macht. Die Wohnung bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und zeichnet sich durch ihre gemütliche Atmosphäre aus. Mit einer Wohnfläche von 54 Quadratmetern bietet sie ausreichend Raum für Wohnen und Entspannung.

Objektnummer: 24161009 - 96050 Bamberg

## Ausstattung und Details

Der Wohnbereich der Wohnung besticht durch eine offene Gestaltung, die ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Der gemütliche Balkon lädt dazu ein, die warmen Sommerabende zu genießen oder sich eine kleine grüne Oase zu schaffen. Die Küche ist modern ausgestattet und verfügt über ausreichend Stauraum für Kochutensilien. Das Badezimmer hat eine hochwertige Ausstattung.

**Objektnummer: 24161009 - 96050 Bamberg**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im Herzen der Stadt. Die zentrale Lage ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkten, Geschäften und Restaurants. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht es einfach, die umliegenden Stadtteile zu erreichen.

Objektnummer: 24161009 - 96050 Bamberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2024. Endenergieverbrauch beträgt 118.65 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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. 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: 24161009 - 96050 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)