

Bamberg

# Geräumige Eigentumswohnung mit Nähe zur Natur SOFORT VERFÜGBAR

Objektnummer: 24161025



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24161025 - 96050 Bamberg

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

Objektnummer: 24161025 - 96050 Bamberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24161025	Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnfläche	ca. 89,73 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1982		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24161025 - 96050 Bamberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	105.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2029	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24161025 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161025 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161025 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



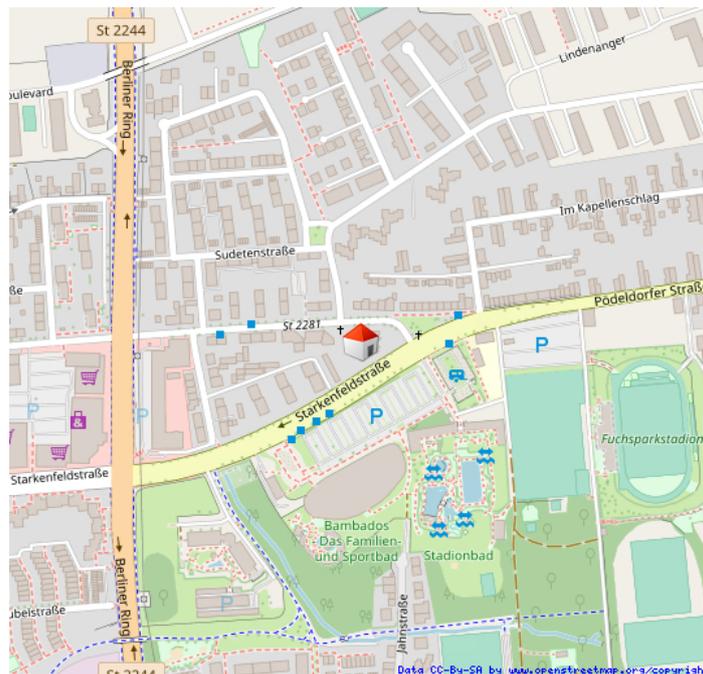
Objektnummer: 24161025 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161025 - 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

Objektnummer: 24161025 - 96050 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: 24161025 - 96050 Bamberg

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige und modernisierte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 89,73 m<sup>2</sup> bietet alles, was das Herz begehrt. Das Objekt befindet sich im dritten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1982 erbaut wurde und sich in einem guten Zustand präsentiert. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den großzügigen Flur, von dem aus alle Zimmer zugänglich sind. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar bieten. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC. Auf dem nach Süden ausgerichteten Balkon kann man die warmen Sommertage entspannt genießen. Hier hat man einen schönen Ausblick und kann die Seele baumeln lassen. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die helle Atmosphäre, die durch die großen Fenster entsteht. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, was für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist ansprechend und bietet ein gemütliches Zuhause für die neuen Bewohner. Die Immobilie wurde im Jahr 2015 modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. U.a. wurden dreifachverglaste Kunststofffenster auf modernstem Niveau eingebaut. Die Immobilie befindet sich in einem Wohngebiet, das eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in ca. 100 m Entfernung. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und zu Fuß erreichbar. Auch die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein. Das Anwesen und die Wohnung sind insgesamt gut erhalten. Das monatliche Wohngeld beträgt 297 € einschließlich Rücklagenanteil. Es besteht eine hohe Instandhaltungsrücklage, die sich zum Dezember 2023 allein für die Wohnung auf 7.449 € belief. Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Mischung aus Komfort und Funktionalität; sie eignet sich perfekt als neues Zuhause für eine Familie oder ein Paar. Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis inbegriffen ist. Von der Tiefgarage aus kann man bequem trockenen Fußes über den Aufzug die Wohnung erreichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24161025 - 96050 Bamberg

## Alles zum Standort

Lebendige Stadt mit reicher Geschichte Das „tausendjährige Gesamtkunstwerk“ der Bamberger Altstadt wurde 1993 aufgrund seines einmaligen Stadtensembles in die Liste des UNESCO Welterbes der Menschheit aufgenommen. Gotik und bürgerlicher Barock bestimmen das Bild der im Kern mittelalterlichen Stadt. Dieses städtebauliche Juwel lebt mit und von seiner reichen Geschichte und hat dabei sein menschliches Maß bewahrt. Das Bewusstsein vom unersetzlichen Wert dieser alten Stadt ist auch bei den Bambergern selbst sehr ausgeprägt. Man lebt in und mit dem Schatz der Geschichte und die Moderne arrangiert sich täglich neu mit der historischen Stadt. Heute ist Bamberg lebendiger denn je und mit rund 76.000 Einwohnern prosperierender Wirtschaftsstandort und junge Universitätsstadt. Einheimische wie Touristen schätzen besonders die hohe Lebensqualität – nicht nur im Sommer, wenn die Menschen in Scharen „auf die Keller“ (in die Biergärten) pilgern. Die wunderschöne Natur- und Flusslandschaft ist zudem ein wahrer Schatz für Freizeitunternehmungen aller Art. Und als pulsierendes Oberzentrum verfügt Bamberg über reiche Angebote für Kunst und Kultur, Tagungen und Kongresse sowie Sport. Basis der Lebensqualität sind die 55.000 Arbeitsplätze, die Bamberg zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort mit großem Einzugsbereich machen.

Objektnummer: 24161025 - 96050 Bamberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.08 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24161025 - 96050 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)