

Bamberg

# Altbauwohnung in zentraler Lage, sofort verfügbar

Objektnummer: 24161044



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24161044 - 96052 Bamberg

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

Objektnummer: 24161044 - 96052 Bamberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24161044
Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1965

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24161044 - 96052 Bamberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2024	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 24161044 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161044 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24161044 - 96052 Bamberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24161044 - 96052 Bamberg**

## Ein erster Eindruck

Gepflegte charmante und helle Altbauwohnung mit neuem Duschbad Diese gepflegte Dachgeschosswohnung, erbaut im Jahr 1965, bietet eine einladende Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> und wurde kürzlich modernisiert. Die Immobilie zeichnet sich durch helle Zimmer und eine durchdachte Raumaufteilung aus, die sowohl Singles als auch kleine Familien anspricht. Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten und sich flexibel nutzen lassen, sei es als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für ein gemütlichen Wohn- Essbereich. Große Fenster sorgen hier für eine angenehme, helle Atmosphäre und einen freundlichen Wohnkomfort. Das Highlight der Immobilie ist das neu gestaltete Duschbad, das 2024 modernisiert wurde. Es präsentiert sich in einem modernen und hochwertigen Design, ausgestattet mit einer neuen Dusche, die den heutigen Wohnansprüchen entspricht. Die Wohnung verfügt über eine zentrale Heizungsanlage, die eine angenehme Temperierung der Räume gewährleistet. Die Wärmezufuhr ist effizient geregelt und bietet eine behagliche Wohnatmosphäre zu jeder Jahreszeit. Alle Räume befinden sich in einem gepflegten Zustand, aktuelle Renovierungen wurden mit Sorgfalt durchgeführt, um ein modernes Wohngefühl zu schaffen. Dank der kontinuierlichen Instandhaltung und der kürzlichen Modernisierungen besticht diese Immobilie durch ihren gepflegten Zustand und hohen Wohnkomfort. Die Lage der Wohnung bietet zudem eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen in der Nähe, die den täglichen Bedarf abdecken und das Objekt zu einer idealen Wohnadresse machen. Zusammenfassend ist diese Wohnung eine attraktive Wohnmöglichkeit, die moderne Ausstattung mit einer praktischen Raumaufteilung verbindet. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu erleben. Diese Wohnung bietet eine funktionale und attraktive Umgebung, die sofort bezugsbereit ist und durch ihre Komposition von gepflegtem Zustand, modernen Annehmlichkeiten und durchdachter Raumaufteilung überzeugt. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause.



Objektnummer: 24161044 - 96052 Bamberg

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt sehr zentral zwischen dem Bamberger Hauptbahnhof und der Innenstadt in einem sehr ruhigen Wohngebiet mit ausreichend Stellplätzen. In weniger als 5 Minuten sind sie zu Fuß an einer Bushaltestelle, am Bahnhof oder in der Fußgängerzone. Mit dem Auto erreichen sie innerhalb von 10 Minuten die Hauptverkehrsverbindungen A70/A73. Universität, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Objektnummer: 24161044 - 96052 Bamberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 142.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24161044 - 96052 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)