

Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

# RESERVIERT Wohnhaus mit EL-Wohnung und eingewachsenen Garten in ruhiger Lage mit Stadtbusanbindung sofort bezugsfähig

Property ID: 24161021



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 191 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 243 m<sup>2</sup>

Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

## At a glance

Property ID	24161021
Living Space	ca. 191 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	9
Bedrooms	4
Bathrooms	2.5
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 109 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	247.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.03.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		



Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

## The property



Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

## The property





Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

## The property



Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

## The property





Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

## The property



Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

## The property



Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

## A first impression

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 befindet sich auf einem ca. 243 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage. Die ca. 191 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt neun Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer sowie ein Gäste WC. Im Jahr 1986 wurde das Haus von einem Architekten komplett umgebaut, und 2021 wurden das Gäste WC, die Heizung, Böden und die Fassade saniert und erneuert. Zum Haus gehört ein Stellplatz und eine Garage hinter dem Haus sowie ein eingewachsener Garten mit altem Baumbestand. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die Ausstattungsqualität ist einfach, aber funktional. Durch die Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand und ist sofort bezugsfertig. Im Erdgeschoss befindet sich eine 2 Zimmer Einliegerwohnung. Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Esszimmer und ein Badezimmer mit WC. Im Dachgeschoss ist ein Studio das multifunktional zu nutzen ist. Die ruhige Lage des Hauses, gepaart mit der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten, macht es zu einem attraktiven Wohnort für Familien. Der kleine Garten bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Freien ein. Insgesamt besticht dieses Einfamilienhaus durch seine praktische Raumaufteilung, die Modernisierungen und die zentrale Lage. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.



Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

## All about the location

Die Gemeinde Gaustadt liegt direkt an der Regnitz und ist ein westlicher Stadtteil der Weltkulturerbestadt Bamberg. In nur 3 km Entfernung erreichen Sie bequem mit dem Stadtbus oder über den gut ausgebauten Radweg die Altstadt von Bamberg. Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs, Ärzte nebst Apotheke, Banken sowie öffentliche Einrichtungen (Kindergärten, Grund- und Mittelschule) sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich direkt in Bamberg. Freizeit- und Erholungseinrichtungen: In nur wenigen Gehminuten erreicht man den Michaelsberger Wald im Süden oder das ehemalige Gartenschaugelände im Norden in der Regnitz auf der Inselfspitze. In Gaustadt steht auch ein Freibad zur Verfügung und auf der ERBA-Insel ein Hartplatz und Beachvolleyball-Platz, sowie ein großer Abenteuer-Spielplatz und ein genialer Wasser-Spielplatz. Eine vielseitige Gastronomie runden die gute Lebensqualität in diesem Stadtteil ab. Man erreicht die Bamberger Innenstadt mit dem Rad, Stadtbus oder zu Fuß – in der Domstadt bleiben keine Wünsche an kulturellem Angebot, vielseitiger Gastronomie, Sehenswürdigkeiten und Shopping-Möglichkeiten offen. Verkehrsanbindungen: Ein großer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Nicht nur, dass man von hier aus schnell in die Innenstadt fahren kann – Über die B26 ist man an die Autobahn A70 sehr gut angebunden und erreicht so auch die Industriegebiete mit den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, ohne durch die Stadt zu fahren. Zum Nürnberger Flughafen gelangen Sie über die Autobahn in unter einer Stunde.

Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 247.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 24161021 - 96049 Bamberg / Gaustadt – Bamberg - Gaustadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)