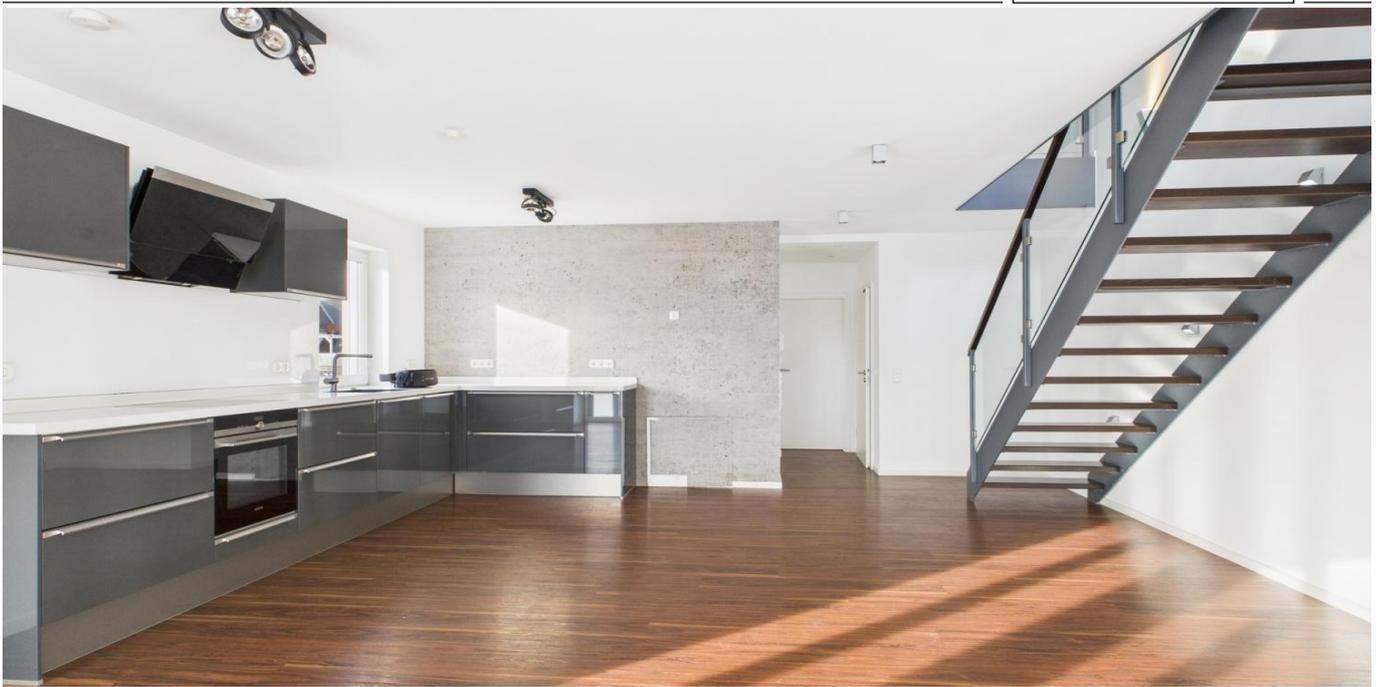


Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

# Exklusive Maisonettewohnung mit 2 Balkonen

Property ID: 24161040



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

**PURCHASE PRICE: 555.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

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

Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## At a glance

Property ID	24161040	Purchase Price	555.000 EUR
Living Space	ca. 126 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Like new
Rooms	4.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2014		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	60.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.09.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

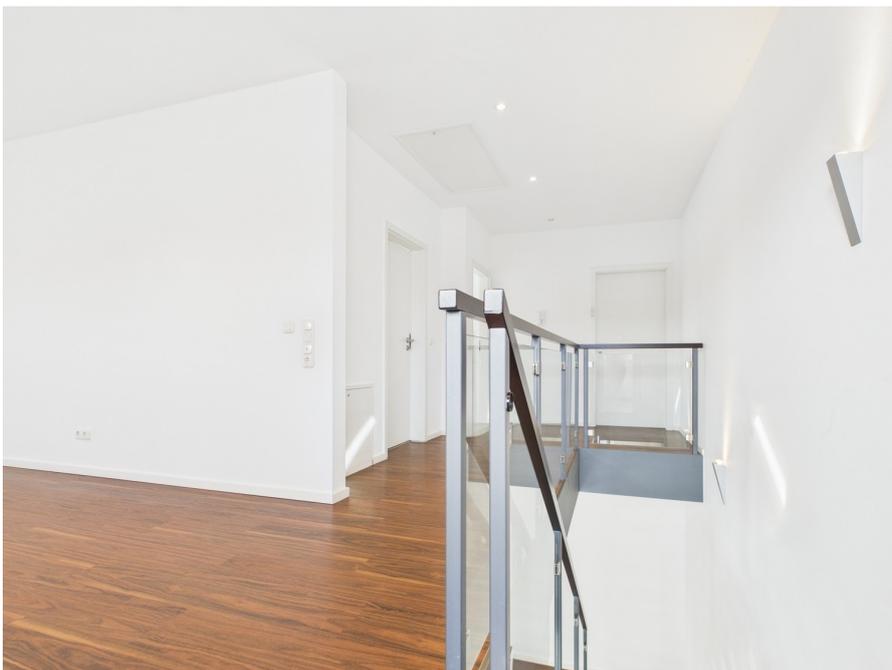
Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## The property



Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## The property



Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## The property



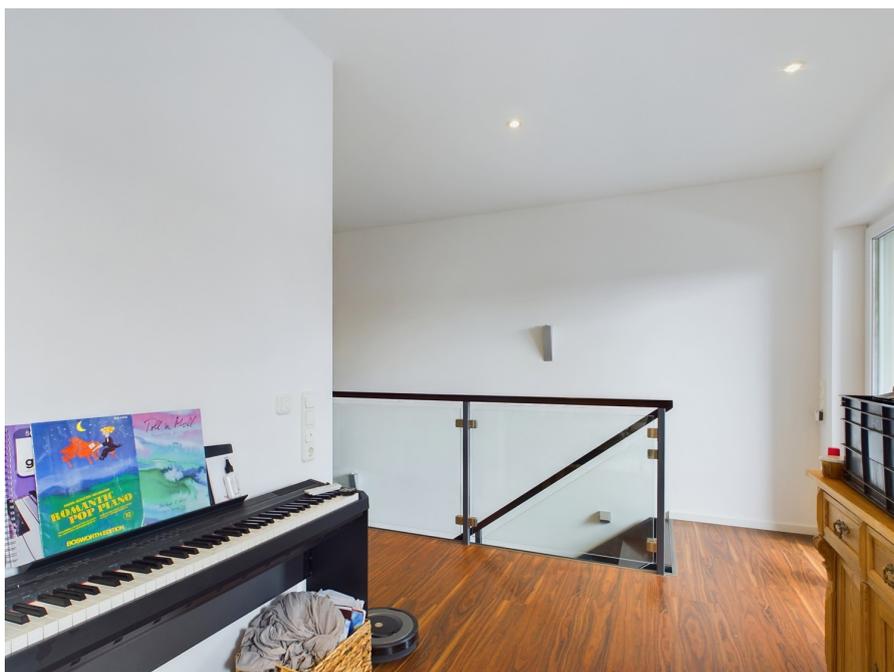
Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## The property



Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## The property



Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## The property



Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## The property



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)

Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

# Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## A first impression

Die exklusive 5-Zimmer- Maisonettewohnung in einer begehrten Wohnlage in Bamberg bietet nicht nur die Vorzüge einer modernen und exklusiven Einrichtung, sondern auch eine ruhige Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> wird ein komfortables Wohnen garantiert. Das im Jahr 2014 fertiggestellte Objekt befindet sich in einem neuwertigen, top gepflegten Zustand und besticht durch eine gehobene Ausstattung. Die Wohnung verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer (ein Schlafzimmer mit Ankleide), ein Wohn- und Essbereich, ein Home Office/Hobbybereich und 2 Badezimmer. Alle Räume sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Der dunkle Vinylboden verleiht den Räumen ein modernes und edles Flair. Das Highlight dieser Immobilie ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit einer Größe von ca. 45 qm. Die offene Einbauküche ist mit erstklassigen Geräten ausgestattet und bereits im Preis inkludiert. Zusätzlich zu einem Balkon bietet die Wohnung auch eine Loggia, die zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Genießen Sie hier die Sonne und den Ausblick auf die Umgebung. Selbstverständlich steht eine Garage zur Verfügung und ist im Kaufpreis inbegriffen. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen, zusätzlich ist natürlich eine Fußbodenheizung vorhanden. Die exklusive Maisonettewohnung besticht durch ihre großzügige Raumgestaltung und die offene Bauweise, die ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die eine gute Anbindung gewährleisten. Zudem lässt die ruhige Lage keine Wünsche offen. Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar, eine Familie oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## All about the location

Die Gartenstadt liegt im Nord-Osten von Bamberg und ist ein beliebtes Wohngebiet. Umgeben vom Hauptmoorwald im Osten und der sehr guten Infrastruktur im Westen genießt die Gartenstadt den Charme einer ruhigen und zugleich zentralen Lage. Dieses Objekt befindet sich im Herzen des Wohngebietes in einer verkehrsberuhigten Straße. Durch eine optimale Stadtbusversorgung wird ein schneller, komfortabler Weg zum Bahnhof, zur Schule, zur Universität oder natürlich in die Innenstadt, garantiert. Alle Ziele sind auch mit dem Fahrrad in kurzer Zeit bequem erreichbar. Auch für Pendler ist die Gartenstadt optimal gelegen. Die Autobahnanschlüsse A70 und A73 sind in nicht mal 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Nahversorgung ist ebenfalls ehr gut, da sich viele Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe befinden. Die Gartenstadt ist zum Wohnen perfekt - überzeugen Sie sich gerne selbst davon.

Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 60.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## 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)