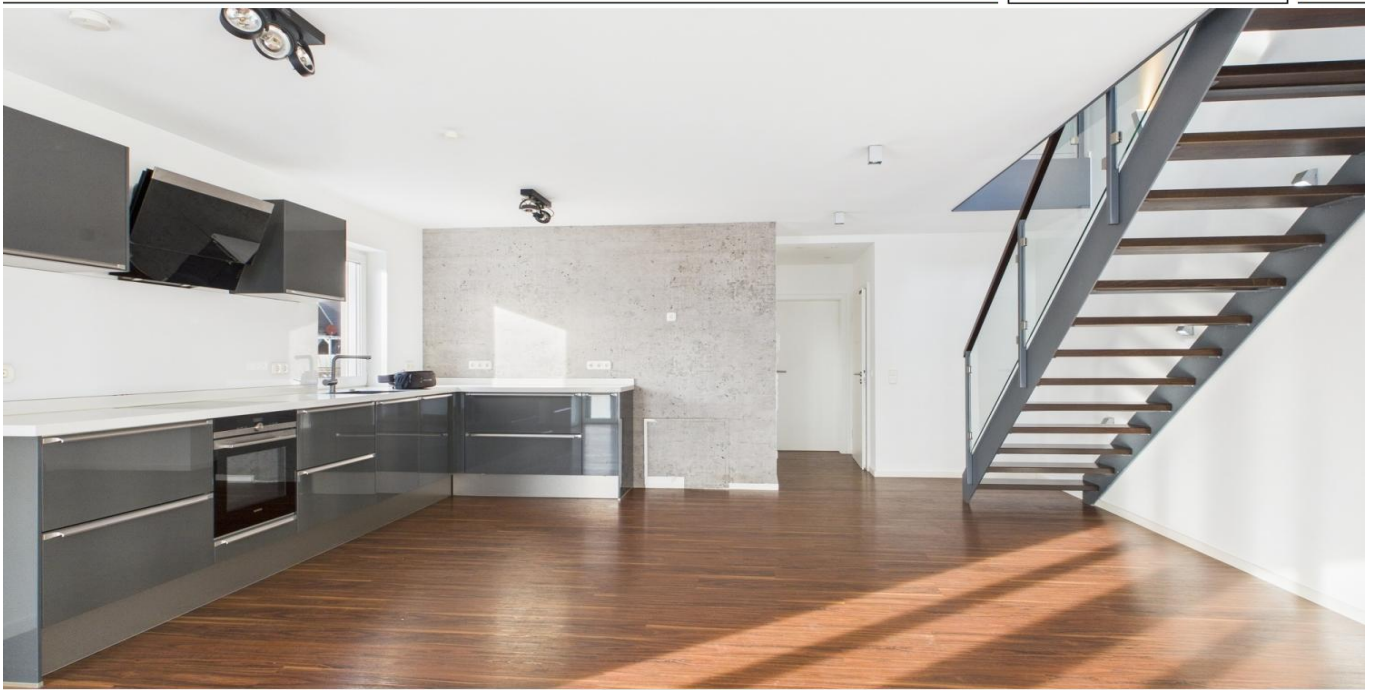


Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

# Exklusive Maisonettewohnung mit 2 Balkonen

CODE DU BIEN: 24161040



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

**PRIX D'ACHAT: 555.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5**

CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24161040
Surface habitable	ca. 126 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	555.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	60.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

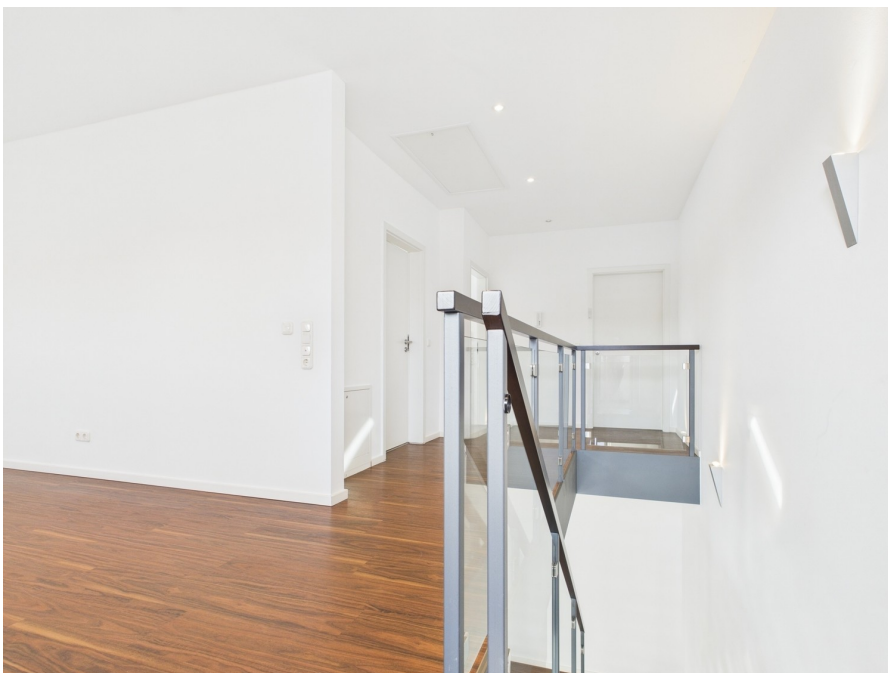
CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

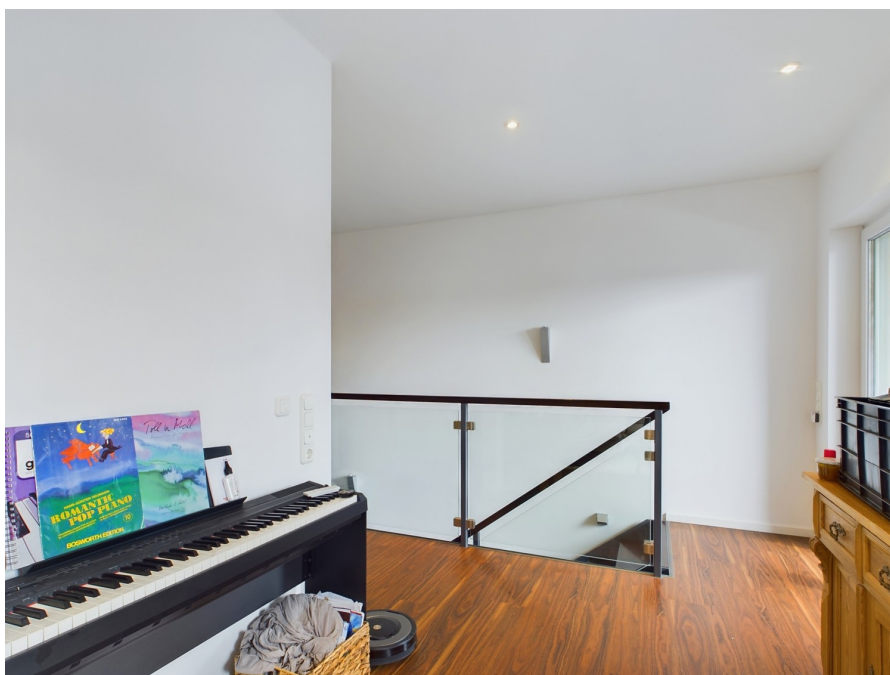
## La propriété





CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

# Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)