

Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

# WIEDER VERFÜGBAR // Exklusive Maisonettewohnung in begehrter Lage

VP azonosító: 24161040



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

VÉTELÁR: 555.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?!
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Áttekintés

VP azonosító	24161040
Hasznos lakótér	ca. 126 m <sup>2</sup>
EMELET	1
Szobák	4.5
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2014
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	555.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Köngyű földgáz	Végsű energiafogyasztás	60.80 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáráta	19.09.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24161040 - 96052 Bamberg – Bamberg - Gartenstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sophie Grohgan & 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)