

Bamberg

# Wohnung mit Aussicht in zentraler Lage

*Número da propriedade: 24161039*



PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 92 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24161039
Área	ca. 92 m <sup>2</sup>
Piso	2
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1964
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	349.000 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	85.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.10.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

## Uma primeira impressão

Wohnung mit Aussicht in guter Lage Die zum Verkauf stehende gepflegte Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1964. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> über 2 Etagen (Maisonette) bietet sie ausreichend Platz für eine Familie. Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer sowie Gästetoilette. Ein Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein mit Panoramablick nach Westen. Weiterhin ist ein eigener Kellerabstellraum zugeordnet, sowie Gemeinschaftsräume für Waschmaschine und Trockner, Fahrräder und Hobby. Zu der Wohnanlage gehören Stellplätze die kostengünstig angemietet werden können. Das Objekt wurde 2014 zuletzt modernisiert und präsentiert sich daher in einem guten Zustand. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den Räumen. Die großzügige Aufteilung der Wohnung ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume. Die Lage der Wohnung ist zentral und bietet eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Parkmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie, die sich ideal für Familien oder Paare eignet, die auf der Suche nach einer geräumigen Wohnung in guter Lage sind. Interessenten haben die Möglichkeit, die Wohnung zu besichtigen und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Gerne stehen wir für weitere Informationen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

## Detalhes do equipamento

Die Wohnung befindet sich in der 2. und 3. Etage (Maisonette) und ist durch eine eigene Treppe verbunden.

In der 2. Etage befinden sich:

Küche

Wohn- und Esszimmer

Balkon

Gästetoilette

Abstellraum

In der 3. Etage befinden sich

Schlafzimmer

Bad

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Abstellraum

Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

## Tudo sobre a localização

Bamberg Ost ist der größte Stadtteil Bambergs mit einer eigenen Identität. Hier findet man fußläufig neben mehreren Einkaufsmöglichkeiten, Bankfilialen, Ärzte, Kindergärten, verschiedene schulische Einrichtungen und eine sehr gute Infrastruktur vor. Bäckerei mit Café, Eisdiele, ein Park mit Spielplatz und verschiedene gastronomische Lokalitäten laden zum Verweilen ein. Das familienfreundliche Viertel hat die Universität direkt vor der Haustür. Freizeit- und Erholungseinrichtungen: In wenigen Autominuten oder mit dem Rad erreicht man mehrere Sportplätze, das Bamberger Stadion, das Freizeitbad "Bambados" und der nahegelegene Hauptmoorwald bieten Raum für verschiedene Freizeitaktivitäten. Die Bamberger Innenstadt ist bequem mit dem Stadtbus oder Fahrrad zu erreichen. Verkehrsanbindungen: Der Standort bietet eine schnelle Anbindung an das Fernverkehrsnetz. Mehrere Linienbusse verbinden täglich den Osten Bambergs mit der Stadtmitte. Der Standort bietet eine schnelle Anbindung an das Fernverkehrsnetz. Die Autobahnen A70 und A73 erreicht man nach wenigen Fahrminuten und der Flughafen Nürnberg ist nur 70 Kilometer entfernt.

Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 85.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Número da propriedade: 24161039 - 96052 Bamberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)