Bamberg

4-Zimmer Whg mit Balkon in Bamberg

Property ID: 25161020

PURCHASE PRICE: 253.800 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 82,78 m² • **ROOMS:** 4

Property ID: 25161020 - 96052 Bamberg

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

Property ID: 25161020 - 96052 Bamberg

At a glance

Property ID	25161020
Living Space	ca. 82,78 m²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1959
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	253.800 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25161020 - 96052 Bamberg

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	05.06.2026
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	149.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 25161020 - 96052 Bamberg

The property

Property ID: 25161020 - 96052 Bamberg

The property

Property ID: 25161020 - 96052 Bamberg

The property

Property ID: 25161020 - 96052 Bamberg

The property

Property ID: 25161020 - 96052 Bamberg

The property

Property ID: 25161020 - 96052 Bamberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 25161020 - 96052 Bamberg

A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung, die sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1959 befindet. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2000 modernisiert und bietet mit einer Wohnfläche von circa 83 m² ausreichend Platz für verschiedene Lebensstile. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen geräumigen Flur, der Zugang zu allen Zimmern bietet. Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können, sei es als Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Raumaufteilung ist praktisch und funktional, sodass die unterschiedlichen Bereiche effektiv genutzt werden können. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Raum für eine gemütliche Sitzlandschaft und einen Essbereich, dadurch wird ein angenehmes Wohnambiente geschaffen. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausführungsqualität, was sich in einer soliden Basis für individuelle Anpassungen zeigt. Die Wohnung ist mit einer elektrischen Heizung ausgestattet, die für eine zuverlässige Wärme sorgt. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Beide Bereiche, Küche und Bad, wurden in der Modernisierung 2000 auf einen aktuellen Stand gebracht und hinterlassen einen gepflegten Eindruck. Zur Wohnung gehören ein großzügiges Dachbodenabteil sowie ein Kellerabteil mit ca. je 5 qm. Gemeinschaftsräume: Fahrradabstellflächen im Keller, Wäschetrockenräume. Die Wohnung befindet sich in einem urbanen Umfeld mit guter Infrastruktur direkt an der Uni Feldkirchenstraße, wobei sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe zu finden sind. Die Lage bietet zudem eine gute Anbindung an Verkehrsnetze, was sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs vorteilhaft ist. Besonderes Augenmerk liegt auf dem Erhaltungszustand des Gebäudes, der für eine Immobilie aus dem Baujahr 1959 sehr ansprechend ist. Die gepflegte Struktur und die regelmäßige Wartung tragen zu einem positiven Gesamtbild bei, sodass die Wohnung ideal für Käufer ist, die Wert auf ein gesichertes Umfeld legen. Insgesamt zeichnet sich diese Etagenwohnung durch ihre praktische Raumaufteilung und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung aus. Interessenten, die auf der Suche nach einer Wohnung zur Selbstverwirklichung oder als langfristiger Wohnsitz sind, finden hier eine solide Basis. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihre Fragen zu beantworten.

Property ID: 25161020 - 96052 Bamberg

All about the location

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 Hauptsmoorwald bieten Raum für verschiedene Freizeitaktivitäten. Die Bamberger Innenstadt ist bequem mit dem Stadtbus oder Fahrrad zu erreichen. Verkehrsanbindungen: Mehrere Linienbusse verbinden täglich den Osten Bambergs mit der Stadtmitte. Der Standort bietet eine schnelle Anbindung an das Fernverkehrsnetz. Die Autobahn erreicht man nach wenigen Fahrminuten und der Flughafen Nürnberg ist nur 70 Kilometer entfernt. Werner Schauer Immobilienmakler (IHK) Geschäftsstellenleiter Grohganz & Schauer Immobilien GmbH In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH Shop Bamberg Untere Königstraße 10 96052 Bamberg T: +49 951 - 51 93 231 0 M: +49 176 - 45 57 27 03 E: werner.schauer@von-poll.com Shop Bamberg Inhaberin: Grohganz & Schauer Immobilien GmbH vertreten durch die Geschäftsführerin Sophie Grohganz und den Geschäftsführer Werner Schauer In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO erteilt durch die Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern Zuständige Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München Amtsgericht Bamberg, HRB 11510 In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH Geschäftsführer: Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf * Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 49850 Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO durch die Stadt Frankfurt am Main, Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt, Kleyerstraße 86, 60326 Frankfurt am Main www.ordnungsamt.frankfurt.de USt-IdNr.: DE208940728 Ausführliche Informationen zu unseren Geschäftsbedingungen finden Sie hier. Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen. This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain privileged or confidential information. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please immediately contact

the sender by reply e-mail and delete the original message and destroy all copies thereof.

Property ID: 25161020 - 96052 Bamberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2026. Endenergiebedarf beträgt 149.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25161020 - 96052 Bamberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10 Bamberg
E-Mail: bamberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com