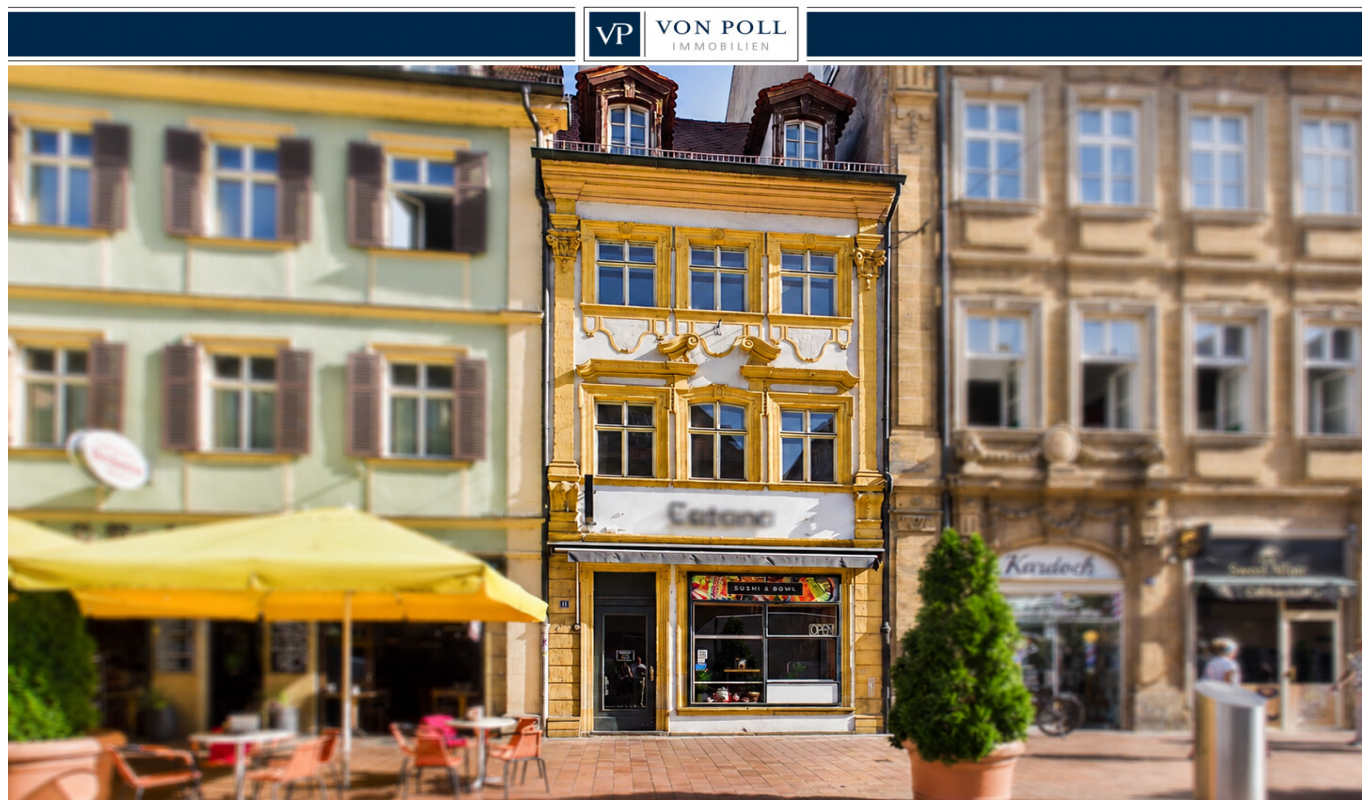


Bamberg - Bamberg - Mitte

# Historisches Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Bamberg

Objektnummer: 26161047



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 262,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 257 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26161047 - 96052 Bamberg - Bamberg - Mitte**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26161047 - 96052 Bamberg - Bamberg - Mitte**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26161047      |
| Wohnfläche   | ca. 262,84 m² |
| Zimmer       | 10            |
| Badezimmer   | 4             |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | Auf Anfrage                                                               |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche         | ca. 20 m²                                                                 |
| Gewerbefläche      | ca. 103.25 m²                                                             |
| Vermietbare Fläche | ca. 366 m²                                                                |
| Ausstattung        | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 26161047 - 96052 Bamberg - Bamberg - Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                       |                |             |
|-------------|-----------------------|----------------|-------------|
| Heizungsart | <u>Zentralheizung</u> | Energieausweis | <u>KEIN</u> |
| Befuerung   | <u>Gas</u>            |                |             |

Objektnummer: 26161047 - 96052 Bamberg - Bamberg - Mitte

## Die Immobilie



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

**Objektnummer: 26161047 - 96052 Bamberg - Bamberg - Mitte**

## **Ein erster Eindruck**

Inmitten der historischen Bamberger Innenstadt, in der begehrten Langen Straße, befindet sich dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Entwicklungspotenzial. Die zentrale Lage verbindet die besondere Atmosphäre der historischen Altstadt mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu zahlreichen Geschäften, Gastronomie, Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen.

Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über eine ca. 103 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche, die derzeit vermietet ist und somit bereits laufende Mieteinnahmen bietet. Die Gewerbeinheit profitiert dabei von der attraktiven innerstädtischen Lage und der guten Sichtbarkeit.

Die darüberliegenden Etagen bieten eine großzügige Wohnfläche von ca. 263 m<sup>2</sup>. Die Wohnbereiche befinden sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand und bieten dadurch gleichzeitig interessante Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung und Aufwertung. Insgesamt umfasst das Gebäude 4 Etagen mit 10 Zimmern und 4 Badezimmern.

Insbesondere für Kapitalanleger, Projektentwickler oder Eigennutzer mit entsprechendem Sanierungskonzept eröffnet die Immobilie vielfältige Perspektiven. Unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Flächen zeitgemäß zu entwickeln und den besonderen Charakter des historischen Gebäudes wieder hervorzuheben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen das Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung näher vor und erläutern Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten, die diese besondere Immobilie bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26161047 - 96052 Bamberg - Bamberg - Mitte**

## **Ausstattung und Details**

- vermietete Gewerbefläche mit Küche, Ladenfläche, Büro und 4 WC's
- Innenhof
- Dachterrasse

**Objektnummer: 26161047 - 96052 Bamberg - Bamberg - Mitte**

## **Alles zum Standort**

Das Haus befindet sich in attraktiver Lage in der Langen Straße und überzeugt durch die gelungene Kombination aus urbanem Wohnen und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und bietet gleichzeitig eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen liegen in der Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und gegebenenfalls Bahnverbindungen sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile. Restaurants, Cafés, kulturelle Einrichtungen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz und unterstreichen die hohe Attraktivität des Standorts.

Für Erholung und Freizeit stehen nahegelegene Grünanlagen, Parks sowie Spazier- und Radwege zur Verfügung. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von einer guten Anbindung an das überregionale Straßennetz und die wichtigsten Verkehrsachsen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre zentrale Ausrichtung, die ausgezeichnete Infrastruktur und die kurzen Wege im Alltag. Das Haus eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als langfristig wertbeständige Kapitalanlage.

**Objektnummer: 26161047 - 96052 Bamberg - Bamberg - Mitte**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26161047 - 96052 Bamberg - Bamberg - Mitte**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sophie Grohganzen & Werner Schauer**

---

**Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg**

**Tel.: +49 951 - 51 93 231 0**

**E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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