

Bamberg

# RESERVIERT - Einzimmer Wohnung mit Balkon und TG Stellplatz

*Objektnummer: 25161073*



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

**KAUFPREIS: 130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 28,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

Objektnummer: 25161073 - 96050 Bamberg

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

Objektnummer: 25161073 - 96050 Bamberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25161073	Kaufpreis	130.000 EUR
Wohnfläche	ca. 28,6 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Baujahr	1994	Ausstattung	Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 10000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25161073 - 96050 Bamberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	125.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.05.2029	Energie- Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25161073 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161073 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161073 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



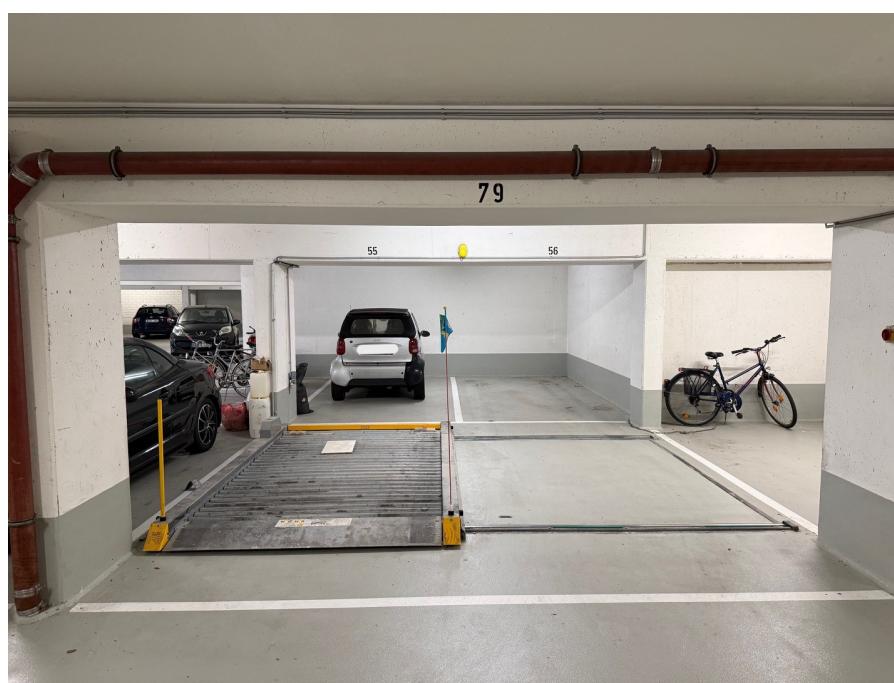
Objektnummer: 25161073 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



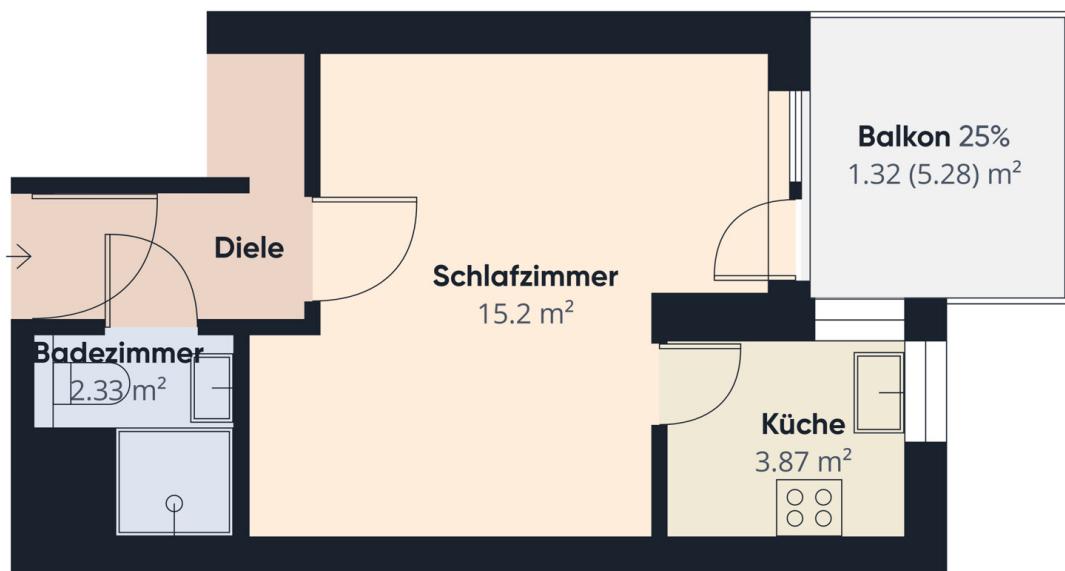
Objektnummer: 25161073 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161073 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Objektnummer: 25161073 - 96050 Bamberg**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 28,6 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem 1994 errichteten Mehrfamilienhaus und bietet eine interessante Option für Singles, Pendler oder Studierende oder als Geldanlage, die Wert auf eine zentrale und gut erreichbare Wohnlage legen. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist bequem über ein gepflegtes Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar. Sie präsentiert sich in einem ordentlichen Zustand, wodurch ein Einzug ohne größere Renovierungsmaßnahmen möglich ist. Durchdachte Grundrissgestaltung sorgt dafür, dass die vorhandene Fläche optimal genutzt wird. Der helle Wohnbereich lässt sich individuell gestalten und bietet ausreichend Raum für einen Wohn- und Schlafbereich. Große Fenster sorgen für angenehmen Tageslichteinfall und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die vorhandene Zentralheizung garantiert auch an kälteren Tagen behagliche Temperaturen in allen Räumlichkeiten. Die Küche ist in den Wohnraum integriert, sodass kurze Wege und eine effiziente Raumnutzung gewährleistet sind. Sie bietet ausreichend Platz für die wichtigsten Küchenutensilien und kann nach eigenen Vorstellungen eingerichtet werden. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, Waschtisch und WC. Die gepflegten Fliesen und die zeitlose Ausstattung unterstreichen die ansprechende Gesamterscheinung des Badezimmers. Zur weiteren Komfortausstattung gehört ein geräumiger Flurbereich mit Platz für eine Garderobe. Wände und Böden befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die normale Ausstattungsqualität des Objekts bietet die ideale Grundlage, um eigene Vorstellungen zur Innenraumgestaltung einfach umzusetzen. Die zentrale Lage ermöglicht eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Für Pendler ist die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ein weiterer Pluspunkt. Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass ein ausgeglichener Alltag gewährleistet ist. Das Mehrfamilienhaus wird regelmäßig instand gehalten und besticht durch seine angenehme Nachbarschaft. Besucherparkplätze stehen im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung. Fahrradabstellmöglichkeiten sowie ein zur Wohnung gehörender Abstellraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Gesamtangebot ab. Diese Wohnung eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch für Interessenten, die auf der Suche nach einer langfristig vermietbaren Immobilie sind. Der zeitlose Zuschnitt und der gepflegte Zustand bieten eine attraktive Voraussetzung für verschiedene Lebensabschnitte. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

**Objektnummer: 25161073 - 96050 Bamberg**

## Alles zum Standort

Bamberg besticht als mittelgroße Stadt durch eine stabile demografische Entwicklung und eine ausgewogene Altersstruktur, die eine nachhaltige Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sicherstellt. Die Stadt überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, insbesondere im Gesundheitswesen und Bildungsbereich, sowie einer hervorragenden Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Wirtschaftlich profitiert Bamberg von einem diversifizierten Branchenmix, einer niedrigen Arbeitslosenquote und einem wachsenden IT-Sektor, was die Standortqualität und das Wertsteigerungspotenzial von Immobilien nachhaltig unterstützt. Laufende Stadtentwicklungsprojekte, wie die Umwandlung ehemaliger Militärflächen, sowie Investitionen in nachhaltige Mobilität und digitale Infrastruktur unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieses attraktiven Standorts.

Die hervorragende Verkehrsanbindung spiegelt sich in der unmittelbaren Nähe zu mehreren Busstationen wider, wie etwa der Haltestelle Bamberg Jahnstraße, die nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt. Auch die Autobahnanschlüsse sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen garantiert. Der Hauptbahnhof Bamberg ist in etwa 23 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet somit eine optimale Anbindung an den Fernverkehr. Für Geschäftsreisende und internationale Kontakte ist zudem der Flugplatz Bamberg-Breitenau in nur rund 34 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Infrastruktur vor Ort überzeugt durch eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten wie Edeka Stadter und NORMA, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, sowie weiteren Fachgeschäften für den täglichen Bedarf. Gesundheitsdienstleistungen sind in unmittelbarer Nähe verfügbar: Apotheken, Fachärzte und spezialisierte Kliniken gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung. Diese dichte Versorgungsstruktur sichert eine hohe Lebensqualität und macht die Lage besonders attraktiv für langfristige Investitionen.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ergänzen das Angebot ideal. Sportanlagen und gepflegte Parks sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Raum für aktive Erholung. Die gastronomische Vielfalt mit stilvollen Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung rundet das urbane Lebensgefühl ab und spricht eine anspruchsvolle Klientel an.

Für den anspruchsvollen Investor bietet diese Lage in Bamberg eine Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Die ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Dynamik, hoher Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit macht diese Adresse zu einer besonders zukunftssicheren Kapitalanlage.

**Objektnummer: 25161073 - 96050 Bamberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 125.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25161073 - 96050 Bamberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & 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)