

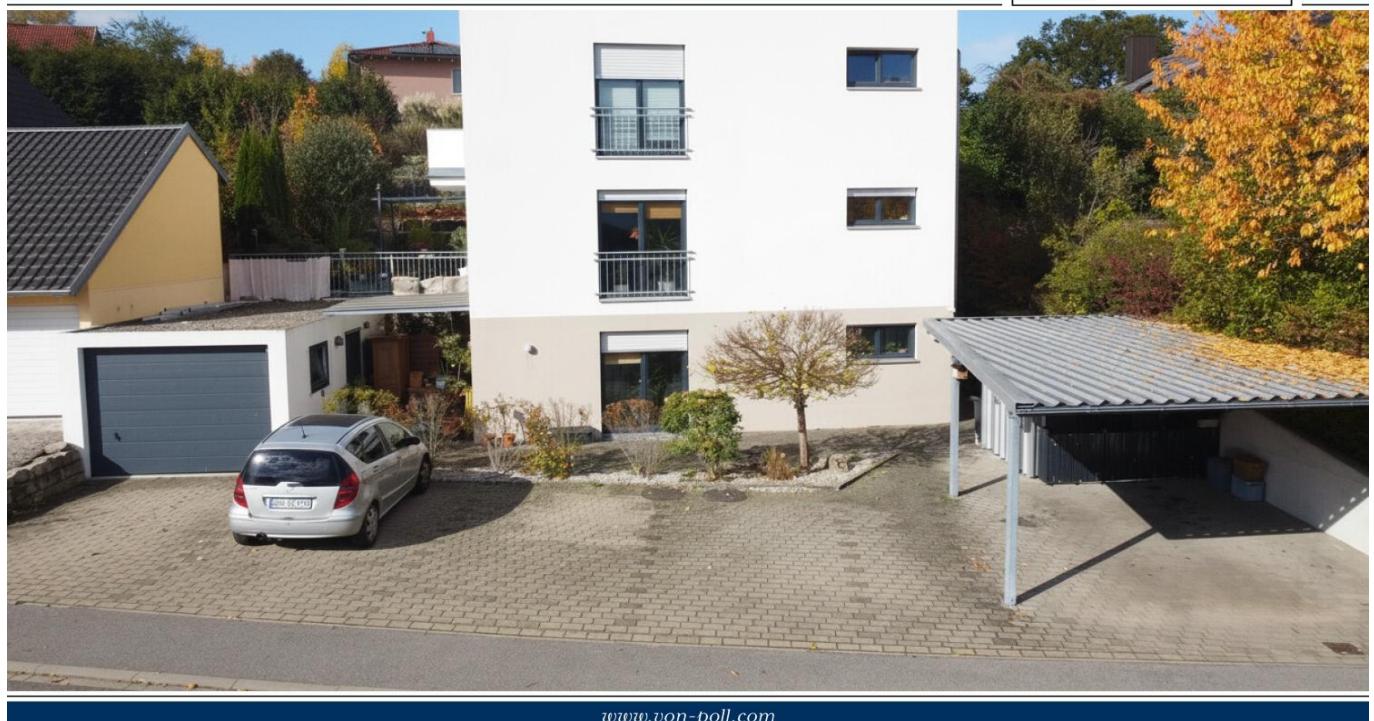
Bischberg

## 2-Zimmer ETW inkl. Garage in Bischberg

*Objektnummer: 25161088*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25161088 - 96120 Bischberg

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

Objektnummer: 25161088 - 96120 Bischberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25161088	Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Baujahr	2015	Ausstattung	Terrasse, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25161088 - 96120 Bischberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	49.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.02.2026	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

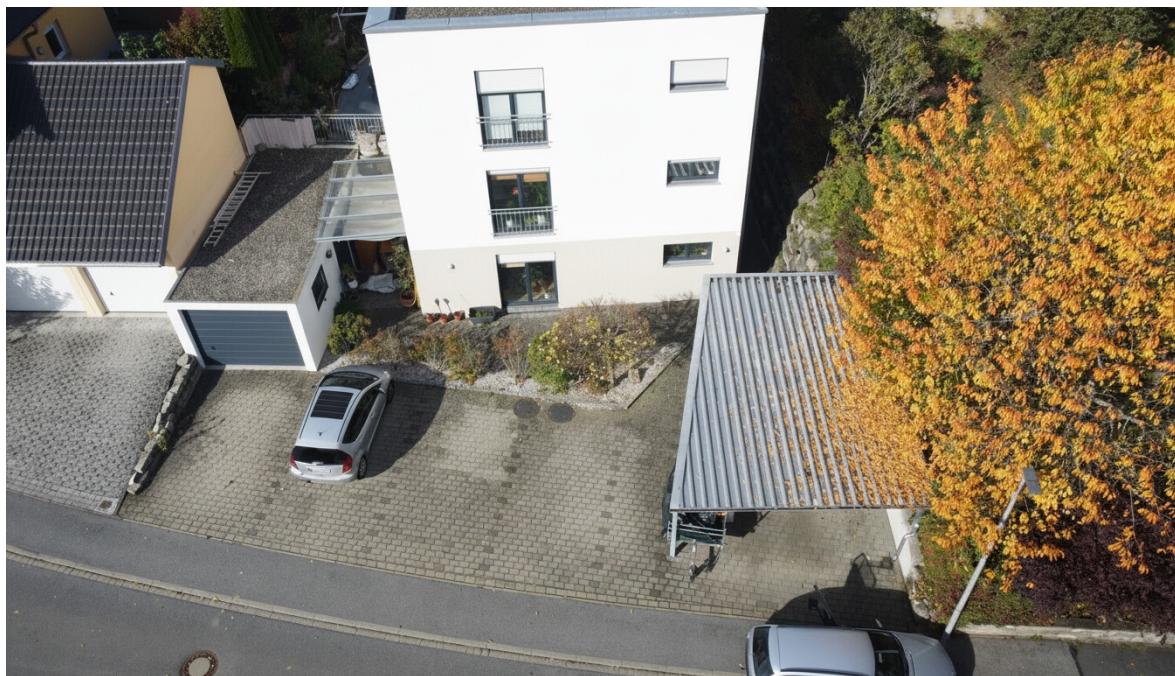
Objektnummer: 25161088 - 96120 Bischberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161088 - 96120 Bischberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161088 - 96120 Bischberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161088 - 96120 Bischberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161088 - 96120 Bischberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161088 - 96120 Bischberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161088 - 96120 Bischberg

## 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: 25161088 - 96120 Bischberg

## Ein erster Eindruck

Elegantes Erdgeschoss-Wohnerlebnis mit Raum zum Ankommen und Genießen Willkommen zu einer exklusiven Gelegenheit, eine moderne und neuwertige Erdgeschosswohnung in einem 2015 fertiggestellten Mehrfamilienhaus zu erwerben. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 67 m<sup>2</sup> und richtet sich sowohl an Einzelpersonen als auch an Paare, die zeitgemäßes Wohnen mit erstklassigem Komfort schätzen. Die durchdacht konzipierte Zweizimmerwohnung überzeugt mit einer offenen und freundlichen Raumaufteilung. Im Zentrum steht das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält. Die klare Architektur betont die Weitläufigkeit des Raumes, wodurch Sie vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung haben. Der offen gestaltete Wohnbereich schafft eine kommunikative Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden ein. Hier können Sie auf Wunsch auch einen Essbereich integrieren, der den direkten Übergang zur Küche ermöglicht. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank sowie ein Doppelbett. Das Badezimmer ist mit zeitlosen, hochwertigen Fliesen, einer bodengleichen Dusche, einem modernen Waschtisch und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Großzügige Ablageflächen und eine ausgewogene Beleuchtung sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Wohnung besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Die Böden sind mit einem pflegeleichten, wertigen Belag versehen, der den Wohnräumen eine angenehme Atmosphäre verleiht. In allen Zimmern sorgt die installierte Zentralheizung für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung, sodass Sie sich zu jeder Jahreszeit wohlfühlen können. Moderne Kunststofffenster mit Dreifach Isolierverglasung tragen zu einer ausgezeichneten Energieeffizienz und einer angenehmen Raumtemperatur bei. Ein weiteres Plus ist die hervorragende Lage. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Wohnumfeld, das eine ruhig-zentrale Verbindung bietet. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote sind fußläufig rasch erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie sowohl den öffentlichen Nahverkehr als auch die umliegenden Stadtteile schnell und unkompliziert. Die Wohnung ist Teil eines frisch erbauten Hauses, das durch zeitgemäße Architektur und hohe Baustandards überzeugt. Ein Fahrradkeller und ein separater Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner stehen Ihnen gemeinschaftlich zur Verfügung. Stellplatz und eigene Garage sind vor der Tür. Sämtliche Gemeinschaftsflächen sind gepflegt und barrierefrei erreichbar. Diese Erdgeschosswohnung eignet sich für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und eine ausgezeichnete Lage legen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den zahlreichen Annehmlichkeiten und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

präsentieren zu dürfen.

**Objektnummer: 25161088 - 96120 Bischberg**

## Alles zum Standort

Diese Eigentumswohnung befindet sich in beliebter Wohnlage in Bischberg. Die aufstrebende Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur. Schule, Kindergarten, Hallenbad, Bank, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar. Das nur 5 km entfernte Bamberg erreichen Sie bequem mit dem Stadtbus, dem Auto oder auch über den gut ausgebauten Radweg. Die gute Anbindung an die Maintalautobahn sorgt für schnelle Verkehrswege.

**Objektnummer: 25161088 - 96120 Bischberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 49.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25161088 - 96120 Bischberg

## 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)