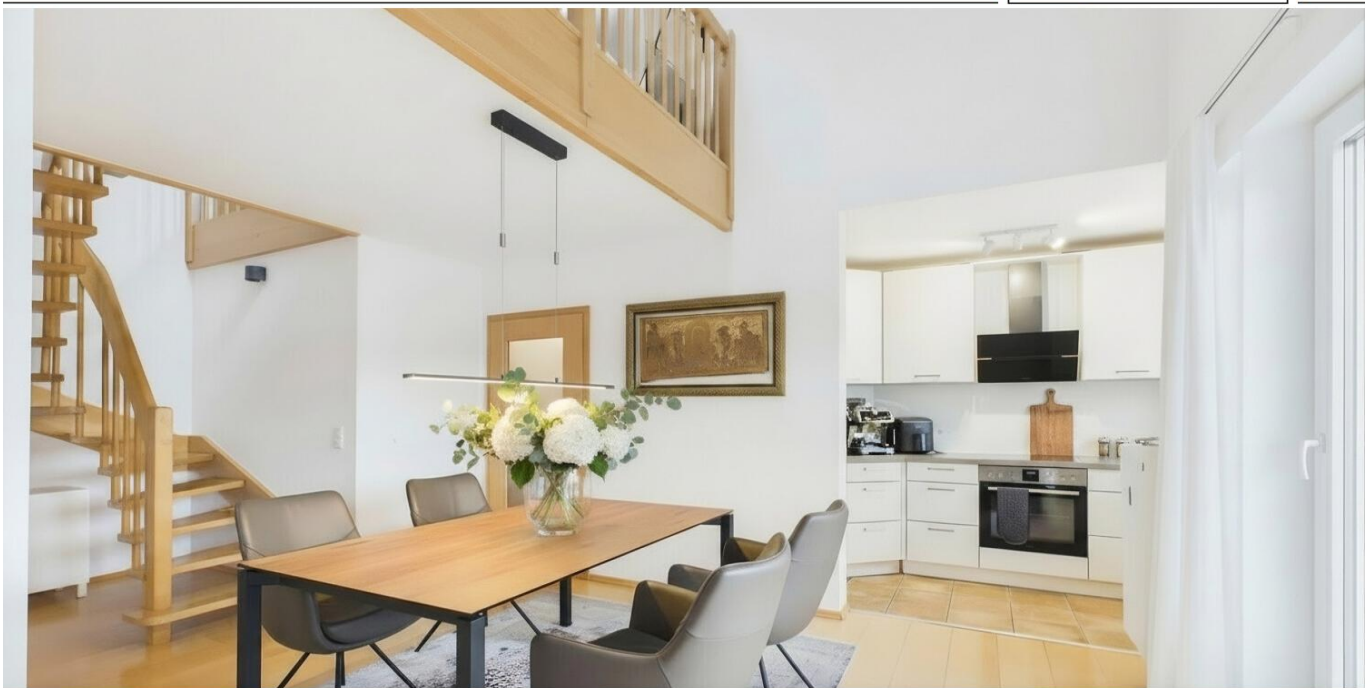


Bamberg

# Exklusive Maisonette-Wohnung in unmittelbarer Nähe zur Konzerthalle

Objektnummer: 26161042



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

**KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg**

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

Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## Auf einen Blick

|              |                           |             |  |
|--------------|---------------------------|-------------|--|
| Objektnummer | 26161042                  | Kaufpreis   | 635.000 EUR  |
| Wohnfläche   | ca. 121,98 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Maisonette   |
| Etage        | 3                         | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 2 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                         |             |  |
| Schlafzimmer | 3                         |             |  |
| Badezimmer   | 2                         |             |  |
| Baujahr      | 2004                      | Ausstattung | Balkon   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage            |             |  |

Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                            |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Energieausweis gültig bis  | 17.02.2033 | Endenergieverbrauch         | 60.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befeuerung                 | Fernwärme  | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2004                       |

Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg

## 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: 26161042 - 96047 Bamberg

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich in begehrter, zentraler Lage von Bamberg und bietet auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für individuelles Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Die Kombination aus moderner Ausstattung, großzügiger Raumaufteilung und urbaner Lage macht diese Immobilie besonders interessant für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vermittelt durch ihren Maisonette-Charakter ein angenehmes Wohngefühl mit nahezu hausähnlicher Struktur innerhalb eines gepflegten Mehrparteienhauses.

Im unteren Wohnbereich befindet sich das Herzstück der Wohnung: der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch seine großen Fensterflächen viel Tageslicht bietet und eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man direkt auf den großzügigen Balkon mit Südausrichtung, der über den gesamten Tag hinweg von der Sonne profitiert und sich ideal zum Entspannen, Sonnen oder für gemütliche Stunden im Freien eignet – dabei genießen Sie einen hervorragenden Blick auf die St. Michael Kirche.

Ebenfalls auf der unteren Ebene befinden sich die Küche (die vorhandene Einbauküche ist nicht Bestandteil des Kaufpreises), ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für den Alltag bietet. Die durchdachte und funktionale Aufteilung sorgt für kurze Wege und eine angenehme Wohnorganisation.

Über eine innenliegende Treppe erreicht man die obere Ebene, die als ruhiger

Rückzugsbereich gestaltet ist. Hier stehen zwei weitere gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche, wodurch ein hoher Wohnkomfort – insbesondere für Familien oder mehrere Bewohner – gewährleistet ist.

Zusätzlich verfügt die obere Etage über eine separate Eingangstüre, die über das außenliegende Treppenhaus zugänglich ist. Dies ermöglicht eine unabhängige Nutzung der Etage und bietet zusätzliche Flexibilität, etwa für Gäste, größere Familien oder eine teilweise getrennte Wohnsituation.

Die beiden Badezimmer sind modern ausgestattet und unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Wohnung. Insgesamt ergibt sich ein stimmiges Wohnkonzept, das sowohl Offenheit im Gemeinschaftsbereich als auch Rückzugsmöglichkeiten im privaten Bereich bietet.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab und ermöglicht komfortables sowie sicheres Parken direkt im Haus – ein klarer Vorteil in dieser zentralen Lage. Zusätzlich steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung, das weiteren praktischen Stauraum außerhalb der Wohnung bietet und das Platzangebot sinnvoll ergänzt.

Die Lage in Bamberg überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig ist die historische Innenstadt mit ihrem vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angebot schnell erreichbar und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

**Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg**

## Ausstattung und Details

- Balkon mit Südausrichtung
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug

**Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zentraler Wohnlage von Bamberg, in einem gewachsenen und gepflegten Wohnumfeld. Die Umgebung bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe, wodurch ein besonders hoher Wohnkomfort entsteht.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende fußläufige Erreichbarkeit der historischen Innenstadt von Bamberg. In wenigen Minuten gelangt man in die malerische Altstadt, die als Teil des UNESCO-Welterbe mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten begeistert. Diese Nähe ermöglicht ein lebendiges Stadtleben ohne auf die Ruhe des eigenen Zuhauses verzichten zu müssen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie der öffentliche Nahverkehr sind gut angebunden und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Darüber hinaus überzeugt die Lage durch ihre verkehrsgünstige Anbindung. Die Autobahnen A70 und A73 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Forchheim, Erlangen, Nürnberg sowie Schweinfurt.

Die Kombination aus unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, sehr guter Infrastruktur und schneller Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für den Alltag als auch für Pendler, die die Vorzüge des Wohnens in Bamberg voll ausschöpfen möchten.

**Objektnummer: 26161042 - 96047 Bamberg**

## 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: 26161042 - 96047 Bamberg**

## 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)