

Bamberg

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon in Bamberg

Objektnummer: 26161072



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

MIETPREIS: 800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26161072 - 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: 26161072 - 96047 Bamberg**

## **Auf einen Blick**

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26161072</b>                |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 60,55 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>2</b>                       |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>1</b>                       |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                       |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1998</b>                    |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Tiefgarage</b>          |

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| <b>Mietpreis</b>   | <b>800 EUR</b>             |
| <b>Nebenkosten</b> | <b>280 EUR</b>             |
| <b>Wohnung</b>     | <b>Etagenwohnung</b>       |
| <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>              |
| <b>Ausstattung</b> | <b>Einbauküche, Balkon</b> |

Objektnummer: 26161072 - 96047 Bamberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                             |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Energieausweis gültig bis  | 17.02.2030 | Endenergieverbrauch         | 101.53 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1998                        |

Objektnummer: 26161072 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161072 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161072 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161072 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161072 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161072 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161072 - 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: 26161072 - 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: 26161072 - 96047 Bamberg**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung zur Miete befindet sich in zentraler Lage von Bamberg und bietet auf ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit angenehmer Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der überdachte Balkon mit Blick ins Grüne, der zusätzlichen Freiraum schafft und den Wohnbereich ideal ergänzt.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Den Mittelpunkt bildet das freundliche Wohnzimmer mit großen Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen und ein offenes Wohngefühl schaffen. Direkt angrenzend lädt der Balkon dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen – ob beim Frühstück am Morgen oder beim Ausklang des Tages.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und schafft eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen. Dank der großen Fenster wirkt der Raum freundlich und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Der moderne Vinylboden in Wohn- und Schlafbereich rundet das gepflegte Gesamtbild ab und sorgt für ein zeitgemäßes Wohnambiente.

In der separaten Küche steht Ihnen eine Einbauküche zur Verfügung, die bereits im Mietpreis enthalten ist (ohne Kühlschrank). Ausreichend Arbeitsfläche sowie praktische Stauraummöglichkeiten bieten beste Voraussetzungen für den täglichen Gebrauch.

Zeitlos gestaltet zeigt sich das Badezimmer, das mit Badewanne, Waschbecken, WC und Spiegelschrank ausgestattet ist. Die helle Fliesengestaltung sorgt für ein freundliches und gepflegtes Erscheinungsbild.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Fahrradkeller und Trockenraum. Darüber hinaus gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung, der ebenso wie die Einbauküche bereits in der Miete enthalten ist.

Die Lage verbindet die Vorzüge des urbanen Wohnens mit kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Bamberger Innenstadt sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die Wohnung mit ihrem Balkon und dem Blick ins Grüne einen angenehmen Rückzugsort vom Stadtleben.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26161072 - 96047 Bamberg**

## **Ausstattung und Details**

- **Fahrradkeller**
- **TG Stellplatz**
- **Trockenraum**
- **Kellerab**
- **Kaltmiete 800,- € mit Stellplatz und Küche**
- **Nebenkosten 80,- € und 200,- Warmwasser und Heizung**
- **Küche exkl. Kühlschrank**

**Objektnummer: 26161072 - 96047 Bamberg**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten und innenstadtnahen Wohnlage von Bamberg. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus urbanem Wohnen, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität aus. Die historische Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist bequem in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den Regnitzarmen und den Uferbereichen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen einladen. Auch verschiedene Freizeit- und Kultureinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Bankfilialen sind fußläufig erreichbar. Familien profitieren zudem von einem guten Angebot an Kindergärten und Schulen im Stadtgebiet.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für kurze Wege innerhalb der Stadt. Besonders hervorzuheben ist zudem die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnen A70 und A73 bestehen optimale Verbindungen in alle Richtungen. Das Autobahnkreuz Bamberg ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg ebenso wie der Städte Bayreuth, Schweinfurt, Coburg und Erfurt. Damit eignet sich die Lage ideal für Berufspendler und alle, die Wert auf eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit legen.

Insgesamt bietet die Wohnlage eine ideale Kombination aus zentrumsnahe Wohnen, hoher Alltagstauglichkeit und attraktiven Freizeitmöglichkeiten – sowohl für Singles und Paare als auch für Senioren.

**Objektnummer: 26161072 - 96047 Bamberg**

## **Weitere Informationen**

**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: 26161072 - 96047 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)**