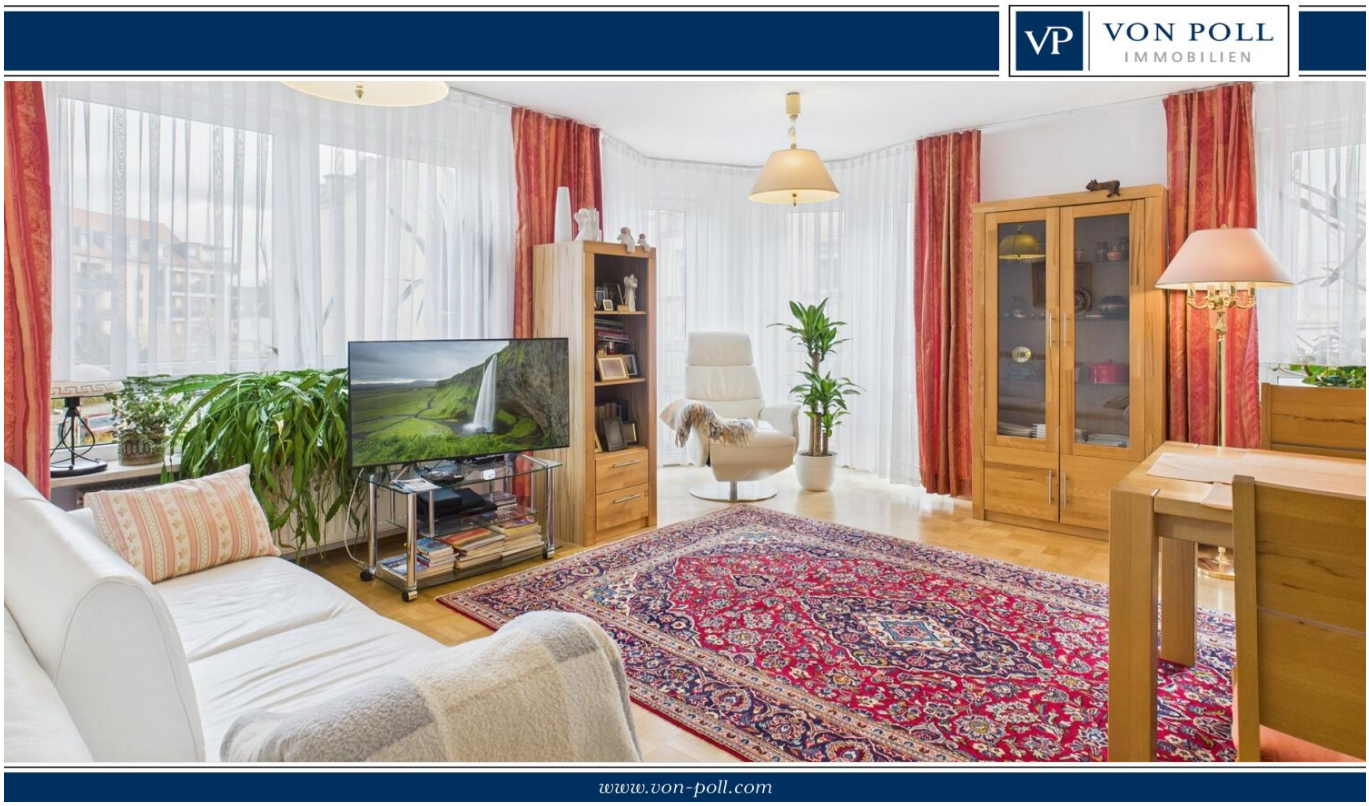
Bamberg

Charmante 2-Zimmer-Wohnung im begehrten Hainviertel von Bamberg - Ruhig, zentral und einzugsbereit

Objektnummer: 25161087



KAUFPREIS: 370.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 54,45 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25161087 - 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: 25161087 - 96047 Bamberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25161087
Wohnfläche	ca. 54,45 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994

Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnung	Apartment
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25161087 - 96047 Bamberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	24.10.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	110.71 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25161087 - 96047 Bamberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161087 - 96047 Bamberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161087 - 96047 Bamberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161087 - 96047 Bamberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161087 - 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: 25161087 - 96047 Bamberg

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54,45 m² Wohnfläche befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Bambergs – im beliebten Hainviertel. Das im Jahr 1995 errichtete Wohnensemble überzeugt durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage, umgeben von viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine klare, funktionale Raumaufteilung und eine angenehme Wohnstruktur. Vom einladenden Flur gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer, das ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich bietet. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme, wohnliche Stimmung.

Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet – ideal für alle, die modernes und funktionales Wohnen schätzen.

Das Schlafzimmer bietet genügend Raum für ein Doppelbett und zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, ein WC sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, die Wohnung teilweise möbliert zu übernehmen – so können Sie direkt einziehen, ohne sich um Einrichtung oder Neuanschaffungen kümmern zu müssen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der bequem per Aufzug erreichbar ist, sowie ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fernwärmeversorgung, die effizienten und komfortablen Wohnkomfort gewährleistet.

Dank der hervorragenden Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die idyllischen Grünflächen im Hain und entlang der Regnitz laden zu Spaziergängen und Erholung ein.

Diese Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – eine seltene Gelegenheit in bester Hainlage von Bamberg!

Objektnummer: 25161087 - 96047 Bamberg

Ausstattung und Details

- Teilmöblierung
- Einbauküche
- TG-Stellplatz

Objektnummer: 25161087 - 96047 Bamberg

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in der exklusiven Hainlage von Bamberg – einem der begehrtesten und traditionsreichsten Wohngebiete der Stadt. Das Viertel beeindruckt durch seine harmonische Kombination aus zentraler Lage, historischer Umgebung und hoher Lebensqualität. Gepflegte Altbauvillen, begrünte Straßenzüge und die unmittelbare Nähe zum Hainpark verleihen dem Stadtteil ein besonders charmantes, fast herrschaftliches Flair. Der weitläufige Park mit seinen Spazierwegen, Wiesen und der Regnitz ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet ideale Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren oder einfach zum Entspannen im Grünen.

Neben der idyllischen Atmosphäre überzeugt die Lage auch durch ihre hervorragende städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte befinden sich ebenso in der Nähe wie gemütliche Cafés, Biergärten und Restaurants. Auch Ärzte, Schulen, Kindergärten und kulturelle Einrichtungen sind bequem erreichbar, was die Umgebung sowohl für Singles und Paare als auch für ältere Menschen besonders attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof, von dem aus Regional- und Fernzüge in Richtung Nürnberg, Würzburg und München verkehren. Das dichte Radwegenetz ermöglicht zudem eine unkomplizierte und umweltfreundliche Mobilität im gesamten Stadtgebiet. Trotz der zentralen Lage herrscht in den Seitenstraßen eine ruhige, fast dörfliche Atmosphäre – ideal für alle, die Stadtnähe und Natur gleichermaßen schätzen.

Mit ihrer Mischung aus historischer Kulisse, grüner Umgebung und perfekter Infrastruktur zählt die Hainlage zu den repräsentativsten Wohnadressen Bambergs. Wer hier lebt, genießt urbanes Wohnen auf höchstem Niveau – mitten in der Stadt und doch im Grünen.

Objektnummer: 25161087 - 96047 Bamberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 110.71 kwh/(m²*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 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: 25161087 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com