

Bamberg

# RESERVIERT !! Gepflegte und helle Wohnung in ruhiger Wohnlage, Bamberg Gartenstadt

Objektnummer: 25161084



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

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25161084 - 96050 Bamberg

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

Objektnummer: 25161084 - 96050 Bamberg

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25161084              |
| Wohnfläche   | ca. 83 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1960                  |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz         |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 359.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25161084 - 96050 Bamberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 98.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.10.2025     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1960          |

Objektnummer: 25161084 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161084 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161084 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



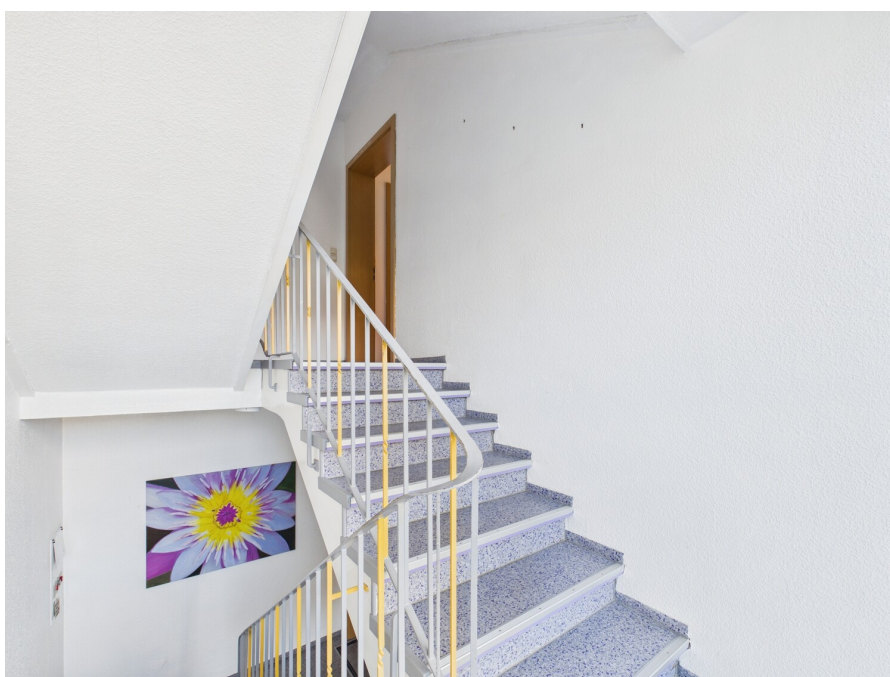
Objektnummer: 25161084 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



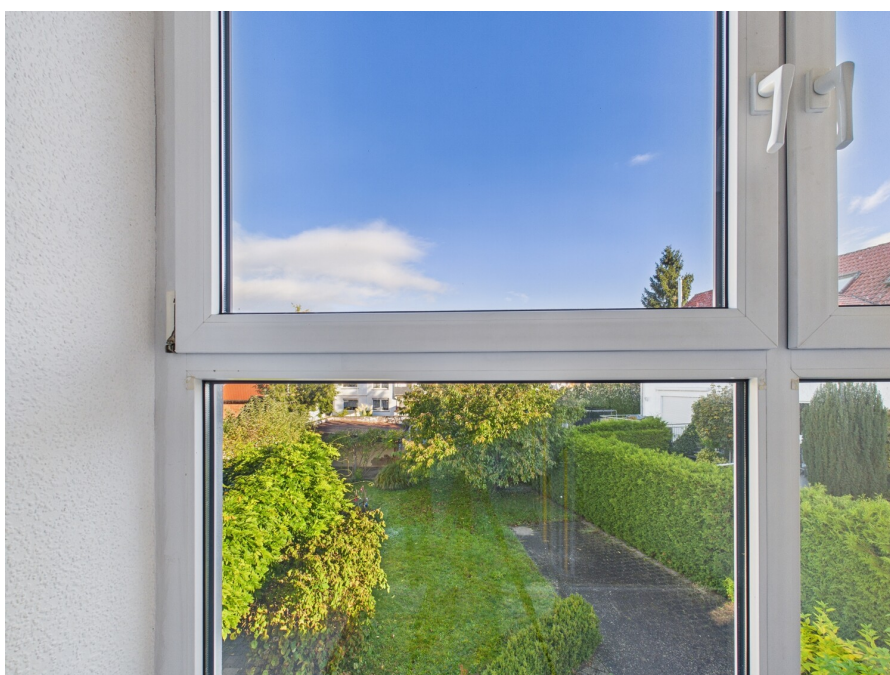
Objektnummer: 25161084 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161084 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161084 - 96050 Bamberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

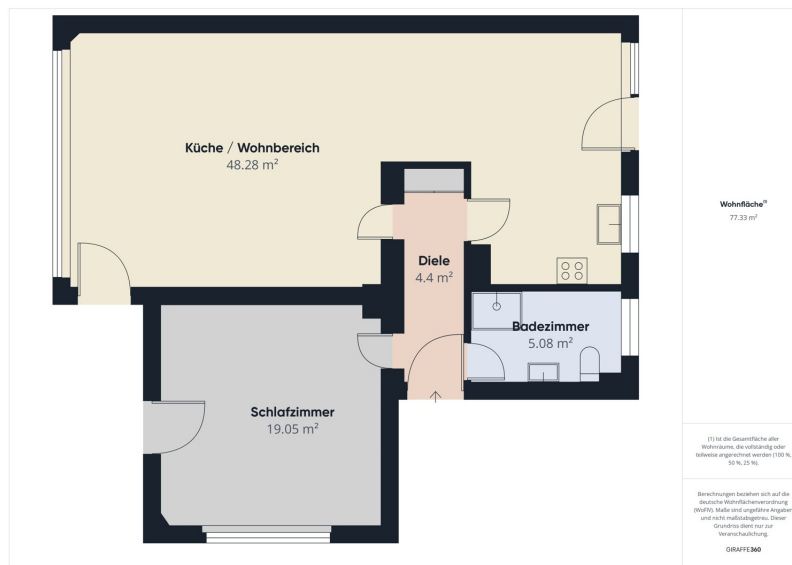
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Objektnummer: 25161084 - 96050 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: 25161084 - 96050 Bamberg

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem attraktiven Wohnangebot in zentraler und dennoch ruhiger Lage.

Die hier angebotene Etagenwohnung befindet sich in einem im Jahr 1960 erbauten und zwischen 2016 und 2022 umfassend modernisierten 3 Familienhaus.

Mit einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> bietet die Einheit ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein großzügiges und offenes Raumkonzept legen.

Die Eigentumswohnung umfasst insgesamt drei Zimmer und überzeugt durch einen klar strukturierten offenen Grundriss. Herzstück ist das helle, offene und geräumige Küchen, Esszimmer und Wohnzimmer arrangement , das vielfältige Möblierungsoptionen zulässt und durch die großen Fensterfronten eine freundliche Atmosphäre schafft.

Angrenzend daran befindet sich ein separates, ruhiges Schlafzimmer, das ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und ein Doppelbett bietet.

Die beiden Balkone runden den gehobenen Wohnkomfort ab.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort sorgt das modernisierte Badezimmer, das mit einer Badewanne, Dusche und einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist. Die hochwertige Sanierung umfasste unter anderem neue Wand- und Bodenbeläge in allen Räumen sowie eine zeitgemäße Ausstattung im Bad.

Im Zuge der letzten Modernisierungen zwischen den Jahren 2011 - 2022 wurden grundlegende Maßnahmen wie die Erneuerung des Dachs, der Fassade, der Heizung sowie sämtlicher Wände und Böden umgesetzt. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung, wodurch auch in den Wintermonaten eine angenehme Raumtemperatur gewährleistet ist. Das Gesamtbild wird durch eine normale, aber ansprechende Ausstattungsqualität abgerundet.

Der Zustand der Wohnung ist vollständig renoviert, sodass für die nächsten Jahre kein weiterer Instandhaltungsbedarf zu erwarten ist. Das Mehrfamilienhaus selbst zeichnet sich durch ein gepflegtes Erscheinungsbild und eine freundliche Nachbarschaft aus.

Zu der Wohnung gehören 2 eigene Stellplätze, ein Gartenanteil mit abschließbarem Gartenhaus der sich wundervoll für kleine oder große Grillparties eignet.

Die Lage der Immobilie verbindet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzten und kulturellen Einrichtungen. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend, was Berufspendlern wie auch Freizeitreisenden entgegenkommt.

Abgerundet wird das Angebot durch ausreichend zur Verfügung stehende Abstellmöglichkeiten im Keller sowie einen eigenen Fahrradraum. Die Wohnung ist ideal geeignet für Interessenten, die ein überdurchschnittlich gepflegtes neues Zuhause in zeitgemäß modernisiertem Zustand suchen.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – lassen Sie sich von den Qualitäten und Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 25161084 - 96050 Bamberg

## Alles zum Standort

Die Gartenstadt liegt im Nord-Osten von Bamberg und ist ein beliebtes Wohngebiet. Umgeben vom Hauptsmoorwald im Osten und der sehr guten Infrastruktur im Westen genießt die Gartenstadt den Charme einer ruhigen und zugleich zentralen Lage. Dieses Objekt befindet sich im Herzen des Wohngebietes in einer verkehrsberuhigten Straße.

Durch eine optimale Stadtbuss-Anbindung wird ein schneller, komfortabler Weg zum Bahnhof, zur Schule, zur Universität oder natürlich in die Innenstadt, garantiert. Alle Ziele sind auch mit dem Fahrrad in kurzer Zeit bequem erreichbar. Auch für Pendler ist die Gartenstadt optimal gelegen. Die Autobahnanschlüsse A70 und A73 sind in nicht mal 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Nahversorgung ist ebenfalls sehr gut, da sich viele Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe befinden.

Die Gartenstadt ist zum Wohnen perfekt - überzeugen Sie sich gerne selbst davon.

Objektnummer: 25161084 - 96050 Bamberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 98.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25161084 - 96050 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)