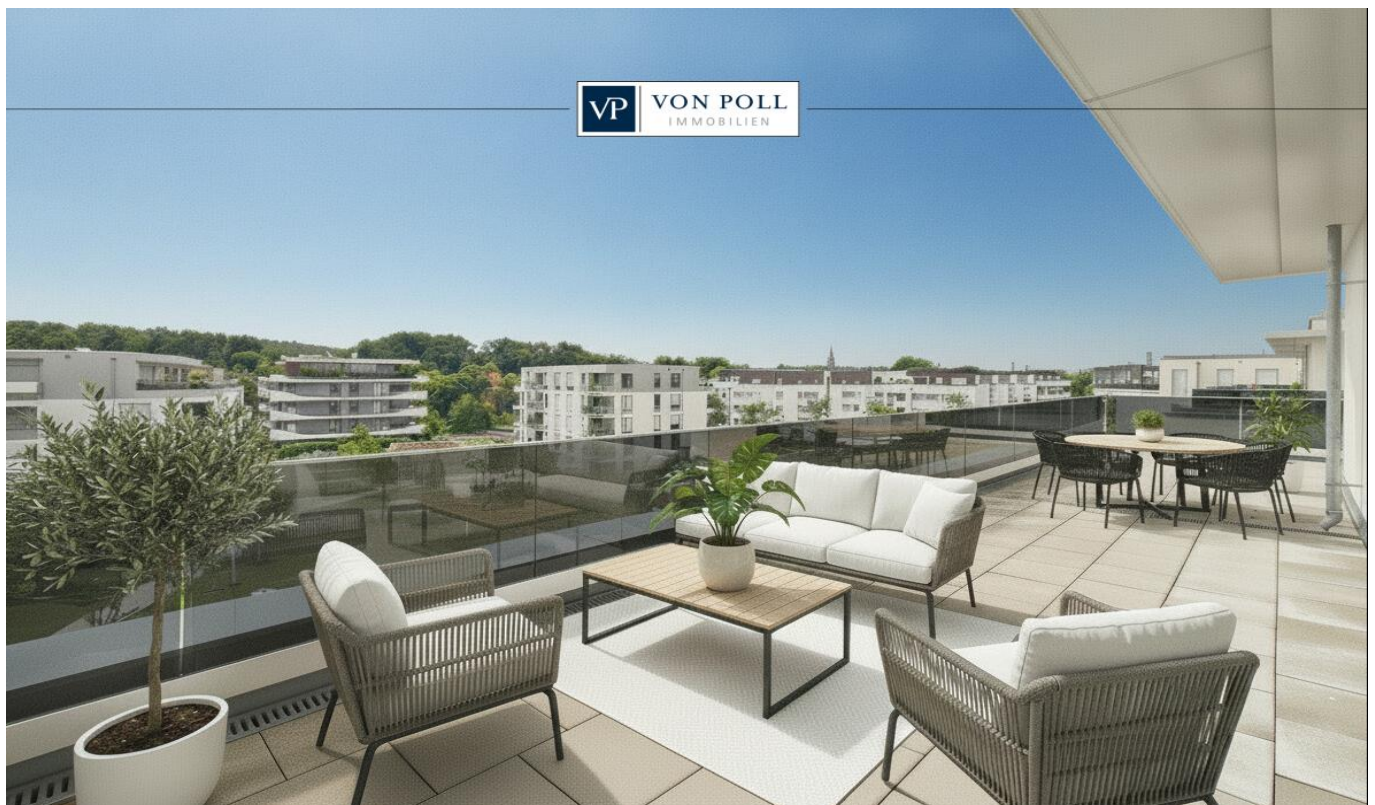


Bamberg

# RESERVIERT: Exklusive Penthouse-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse auf der ERBA-Insel

Objektnummer: 26161083



MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26161083 - 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: 26161083 - 96047 Bamberg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26161083</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.300 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 77,71 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>200 EUR</b>
<b>Etage</b>	<b>4</b>	<b>Wohnung</b>	<b>Penthouse</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2021</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>		

Objektnummer: 26161083 - 96047 Bamberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	31.01.2031
Befuerung	Fernwärme

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>54.20 kWh/m²a</b>
Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>2021</b>

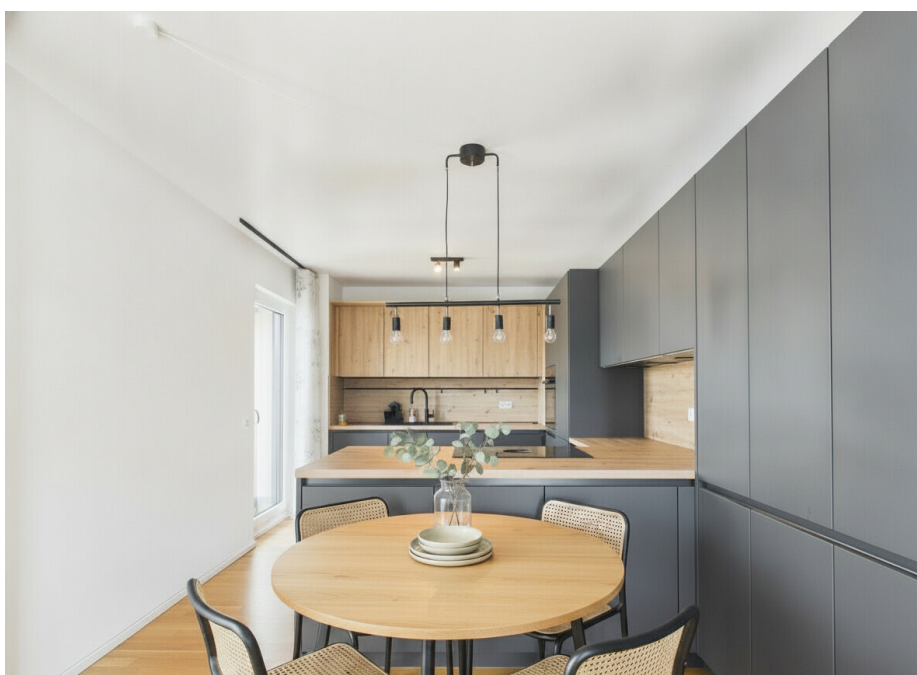
Objektnummer: 26161083 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161083 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161083 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161083 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161083 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161083 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161083 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26161083 - 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: 26161083 - 96047 Bamberg**

## **Ein erster Eindruck**

Zur Vermietung steht ein hochwertiges Penthouse, das zeitgemäßen Wohnkomfort auf ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet. Die im Jahr 2021 fertiggestellte Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Ideal für Singles oder Paare umfasst dieses exklusive Zuhause ein großzügiges Schlafzimmer, einen offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie ein stilvolles Duschbad.

Ein besonderes Highlight ist die über 50 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die den Wohnraum auf einzigartige Weise erweitert. Sie lädt zu entspannten Stunden unter freiem Himmel ein und eröffnet einen weitläufigen Blick über die gepflegten Grünanlagen sowie die moderne Nachbarschaft. Die durchgehende Glasbrüstung verleiht dem Außenbereich eine elegante Optik und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Immobilie.

Im Inneren erwartet Sie eine moderne Einbauküche mit integriertem Waschmaschinenanschluss. Die Küche ist in eleganten, dunklen Matt-Tönen gehalten und wird durch helle Holzelemente stilvoll ergänzt. Hochwertige Elektrogeräte sowie eine erstklassige Arbeitsfläche schaffen optimale Voraussetzungen für komfortables Kochen. Zeitgemäße Beleuchtungslösungen runden das harmonische Gesamtbild ab.

Der angrenzende Essbereich fügt sich nahtlos in das offene Wohnkonzept ein und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Unmittelbar anschließend eröffnet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich mit bodentiefen Fensterflächen. Der hochwertige Bodenbelag setzt sich harmonisch in den Wohnräumen fort und verleiht dem Penthouse eine moderne und elegante Ausstrahlung.

Das Schlafzimmer präsentiert sich als komfortabler Rückzugsort mit großzügigem Raumgefühl. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zur umlaufenden Dachterrasse erweitert den Raum ins Freie und ermöglicht einen schönen Ausblick über das Quartier. Die gelungene Kombination aus Offenheit, Helligkeit und Privatsphäre macht diesen Bereich besonders attraktiv.

Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche, moderne Sanitärobjekte sowie großformatige Fliesen, die das helle und zeitlose Erscheinungsbild unterstreichen. Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eine natürliche Belüftung.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Architektur: Von Küche, Wohnbereich,

Schlafzimmer und Badezimmer führt jeweils eine eigene Terrassentür auf die umlaufende Dachterrasse. Dadurch entstehen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und ein Wohngefühl, das nur selten zu finden ist.

Ergänzt wird das attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Für bequemes und wettergeschütztes Parken steht zudem ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, welcher bereits im Mietpreis enthalten ist.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Fernwärmeversorgung, die für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt und zugleich eine zeitgemäße sowie effiziente Energieversorgung gewährleistet.

Insgesamt vereint dieses Penthouse hochwertige Ausstattung, eine außergewöhnliche Außenfläche und eine durchdachte Grundrissgestaltung zu einem attraktiven Gesamtpaket. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26161083 - 96047 Bamberg**

## **Ausstattung und Details**

- **Moderne Einbauküche mit integriertem Waschmaschinenanschluss**
- **Stilvolles Duschbad mit bodengleicher Dusche**
- **Großzügige Dachterrasse mit über 50 m<sup>2</sup> Fläche**
- **Direkter Zugang zur Dachterrasse von allen Räumen**
- **Tiefgaragenstellplatz (im Mietpreis enthalten)**
- **Eigenes Kellerabteil**
- **Personenaufzug**

**Objektnummer: 26161083 - 96047 Bamberg**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Bambergs – direkt auf dem ERBA-Gelände. Das moderne Stadtquartier vereint urbanes Wohnen mit einer außergewöhnlich hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von hochwertiger Wohnbebauung, weitläufigen Grünflächen sowie der reizvollen Lage an der Regnitz.

Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege entlang des Wassers sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Cafés, gastronomische Angebote und das Universitätsgelände schaffen eine lebendige Atmosphäre und machen das Quartier gleichermaßen für Eigennutzer wie Kapitalanleger interessant.

Die historische Bamberger Altstadt mit ihrem UNESCO-Welterbe-Status ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Kultur-, Gastronomie- und Einkaufsangebot. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die Bundesautobahn A73 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Nürnberg, Erlangen, Forchheim und Coburg. Am Autobahnkreuz Bamberg besteht zudem Anschluss an die A70 mit Verbindungen nach Schweinfurt und Bayreuth. Der Bamberger Hauptbahnhof sowie der öffentliche Nahverkehr gewährleisten darüber hinaus eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Insgesamt verbindet die Lage modernes Wohnen in einem der attraktivsten Stadtquartiere Bambergs mit naturnahem Umfeld, urbaner Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

**Objektnummer: 26161083 - 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: 26161083 - 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)**