

Bamberg

# Vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Bamberg

Objektnummer: 25161081



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

KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 524 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 26 • GRUNDSTÜCK: 610 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

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

Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25161081      |
| Wohnfläche   | ca. 524 m²    |
| Zimmer       | 26            |
| Schlafzimmer | 17            |
| Badezimmer   | 8             |
| Baujahr      | 2008          |
| Stellplatz   | 5 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 2.300.000 EUR                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 123.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2008           |

Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

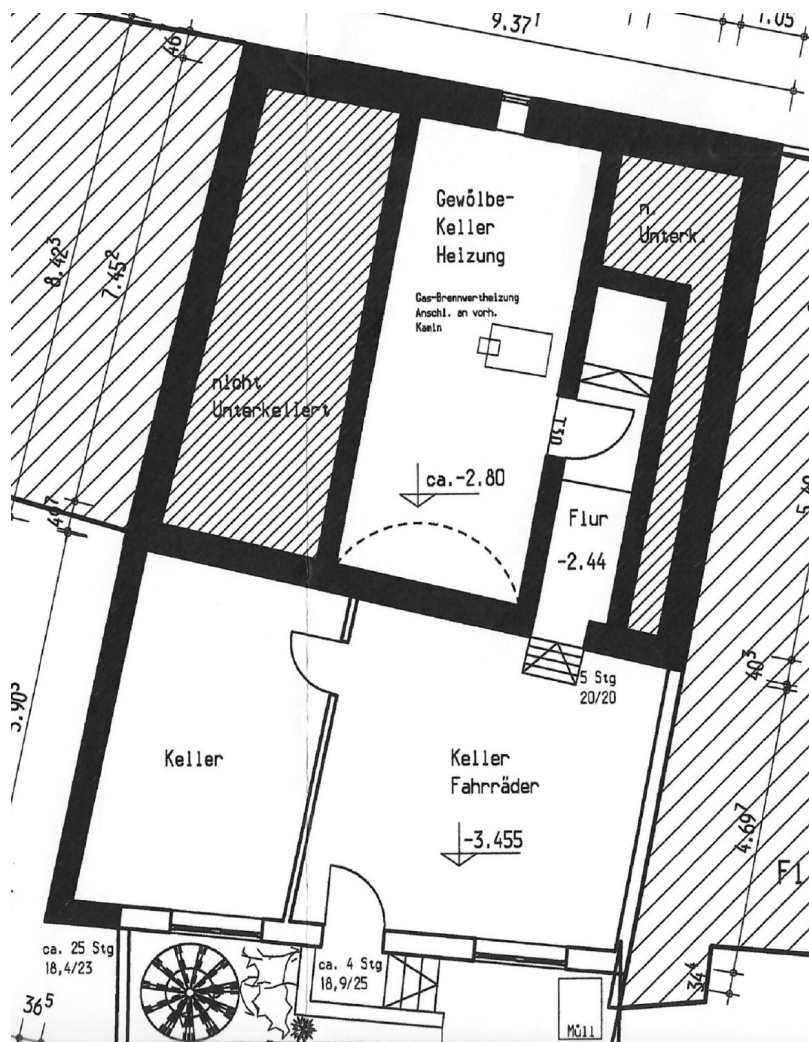
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

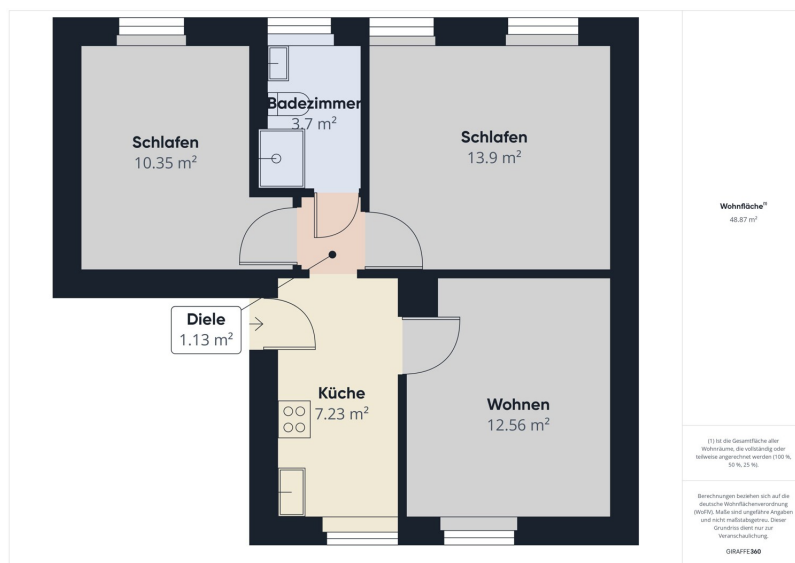
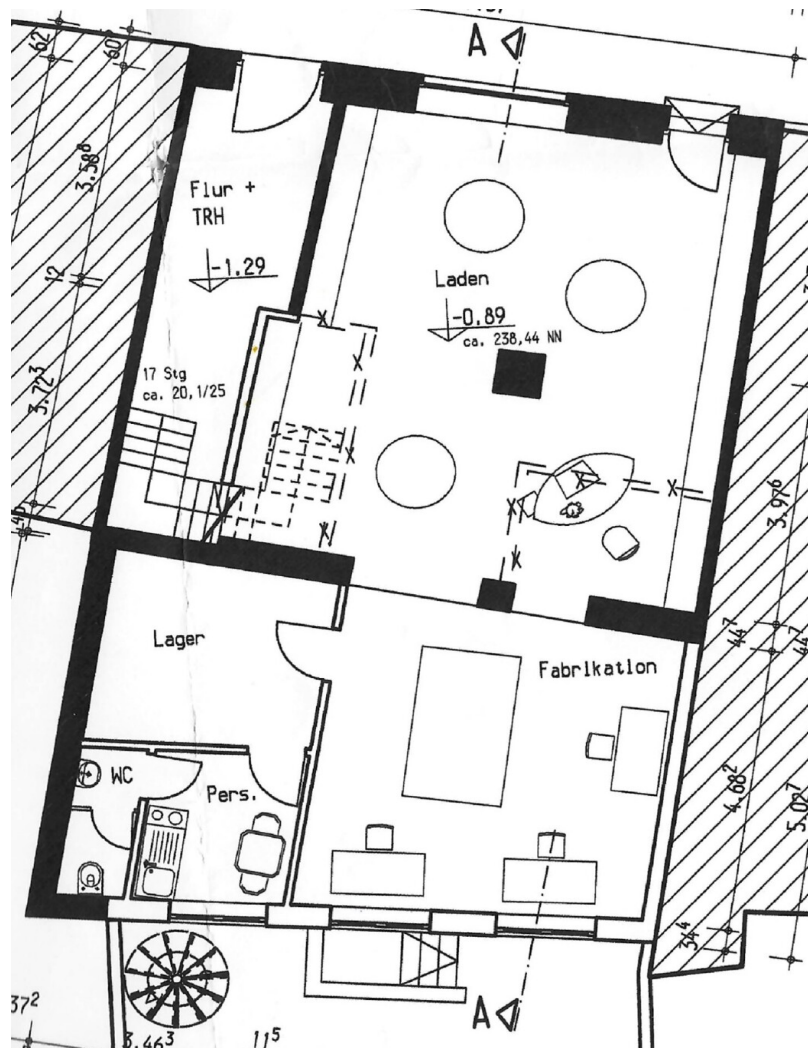
T.: 0951 - 51 93 231 0

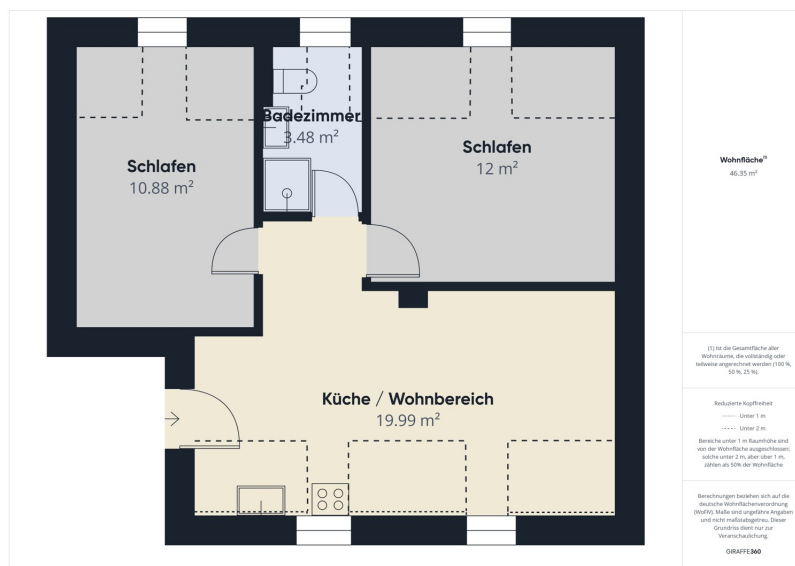
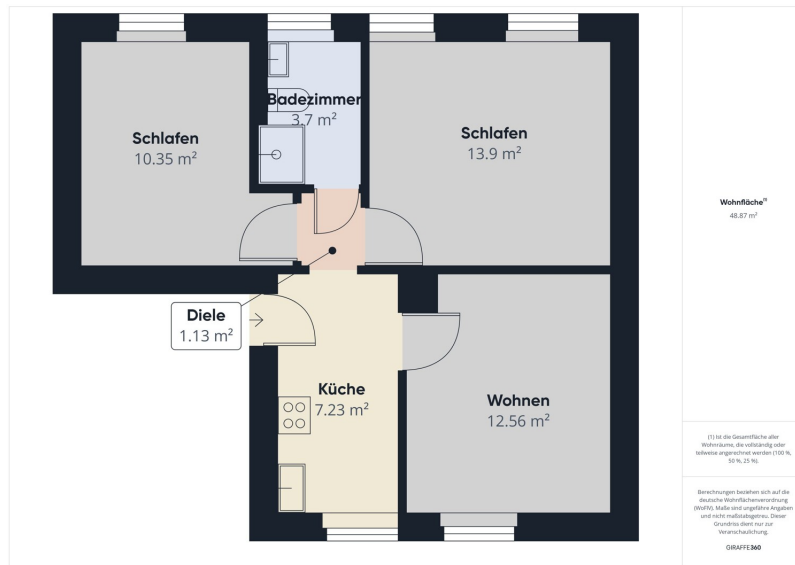
[www.von-poll.com/bamberg](http://www.von-poll.com/bamberg)

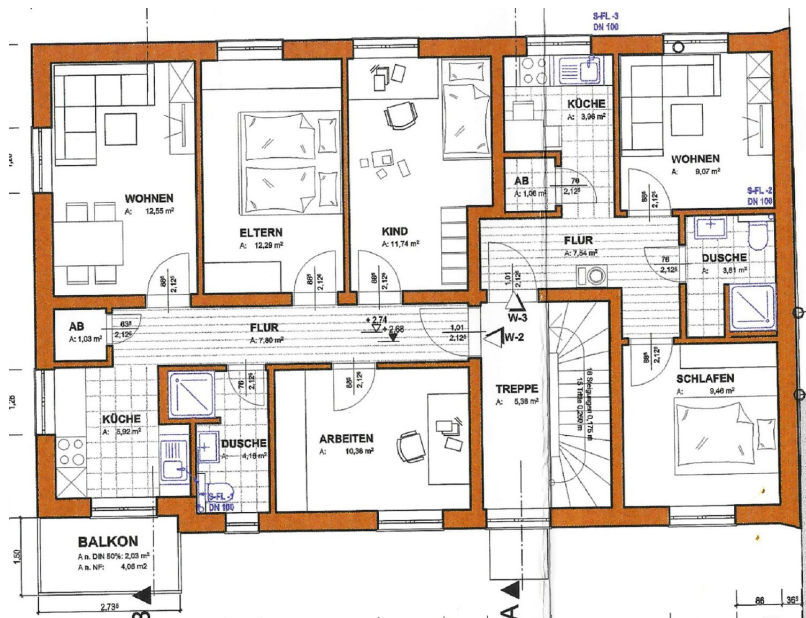
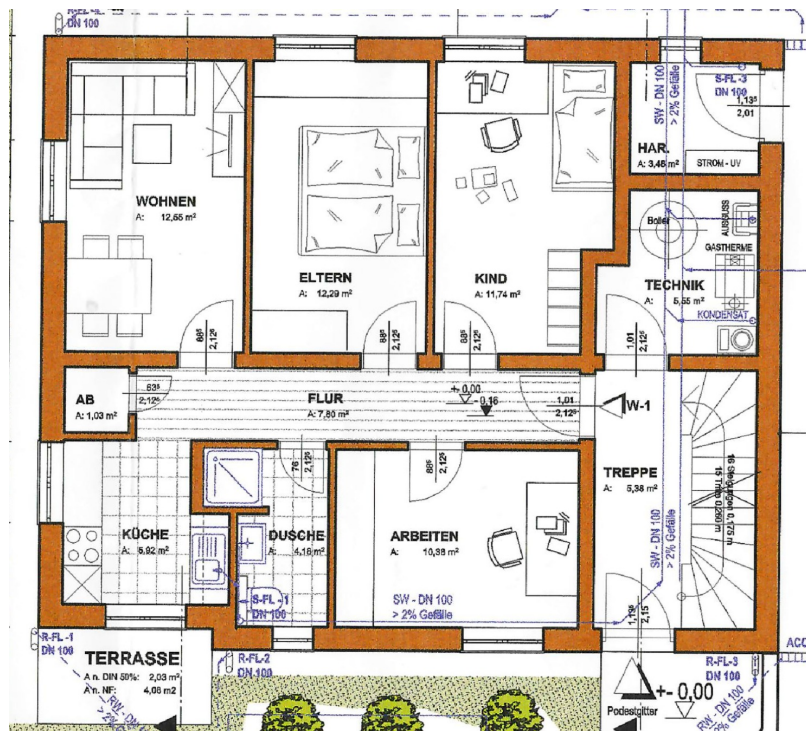
Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

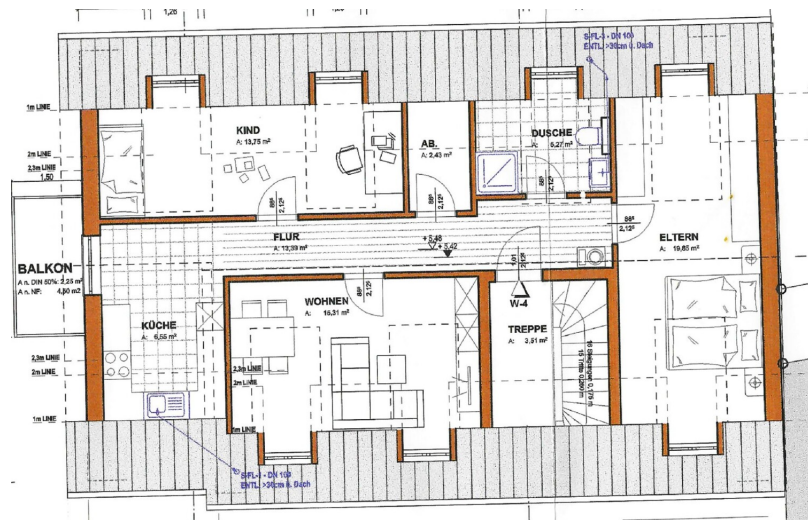
## Grundrisse











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: 25161081 - 96047 Bamberg

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus mit Garten und Stellplätzen - vielseitig nutzbar im Herzen von Bamberg

Im Herzen von Bamberg präsentiert sich dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und sich sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eignet. Das im Jahr 2008 fertiggestellte Anwesen überzeugt durch seine äußerst gepflegte Erscheinung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine Lage, die eine gelungene Verbindung von Wohnkomfort und Arbeiten ermöglicht.

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 524 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Gebäude, bietet das Objekt 26 Zimmer, darunter 17 Schlafzimmer und acht Badezimmer. Durch diese großzügige Struktur ist die Immobilie sowohl für größere Familien, Wohngemeinschaften und Ferienwohnungen als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten hervorragend geeignet.

Das etwa 610 m<sup>2</sup> große Grundstück schafft mit einem geschlossenen Innenhof, Stellplätzen und einem angrenzenden Gartenbereich einen Ort der Ruhe und Privatsphäre mitten im urbanen Leben. Der Eingangsbereich empfängt Bewohner und Gäste mit einem freundlichen Ambiente. Über das zentral gelegene Treppenhaus sind die einzelnen Etagen bequem erreichbar und bieten auf jeder Ebene gut geplante, flexibel nutzbare Räume.

Besonders hervorzuheben ist die Vielseitigkeit des Gebäudes: Das Wohn- und Geschäftshaus ist durch die Vielzahl der Räume individuell nutzbar. So lassen sich Wohnen und Arbeiten bequem miteinander verbinden, da sowohl private Wohnbereiche als auch großzügige Flächen für Büros oder Praxen zur Verfügung stehen. Durch die Anzahl der Zimmer eignet sich das Haus zudem hervorragend für Mehrgenerationenwohnen oder die Vermietung an mehrere Parteien. Das Objekt ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die ganzjährig für angenehme Temperaturen sorgt.

Die acht Badezimmer gewährleisten auch bei hoher Belegung einen reibungslosen Tagesablauf. Sämtliche Sanitäreinrichtungen sind zweckmäßig gestaltet und bieten alles, was im Alltag gebraucht wird. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer soliden Standardqualität. Böden, Fenster und Wände befinden sich in gepflegtem Zustand und lassen Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Das Grundstück rund um das Haus bietet ebenfalls vielfältige Möglichkeiten der persönlichen Gestaltung. Hier lassen sich gemütliche Sitzplätze im Freien oder gärtnerische Aktivitäten realisieren. Zusätzlich stehen ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge zur Verfügung, was den Wohn- und Arbeitskomfort weiter unterstreicht.

Auch die Lage des Objekts überzeugt durch ihre hervorragende Erreichbarkeit und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet vielseitige Perspektiven und passt sich den Wünschen seiner künftigen Nutzer flexibel an. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Möglichkeiten dieser Immobilie und entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses für Ihr individuelles Konzept. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Alles zum Standort

Bamberg gilt als eine der begehrtesten Städte für anspruchsvolle Immobilieninvestoren und überzeugt durch stabile Wachstumsraten, hohe Lebensqualität, eine optimale Verkehrsanbindung sowie eine hervorragende Infrastruktur. Die Welterbestadt bietet eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Kultur und moderner Urbanität – mit niedriger Kriminalitätsrate, exzellenter Gesundheitsversorgung und einem vielfältigen Bildungsangebot.

Der Immobilienmarkt in Bamberg zeichnet sich durch ein begrenztes Neubauangebot, insbesondere im historischen Kern, sowie durch kontinuierliche Wertsteigerungen aus. Premiurlagen wie die Altstadt und die malerischen Flussuferbereiche erzielen bereits heute hohe Preise und bieten ein vielversprechendes Wachstumspotenzial.

Wirtschaftlich profitiert Bamberg von einem diversifizierten Arbeitsmarkt mit Schwerpunkten in Bildung, Gesundheitswesen, IT und dem Mittelstand – bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit. Investitionen in Stadtentwicklung, nachhaltige Mobilität und Digitalisierung unterstreichen die Zukunftsfähigkeit und Werthaltigkeit des Immobilienmarktes.

Die zentrale Lage ermöglicht einen unmittelbaren Zugang zu einem breit gefächerten Angebot an Annehmlichkeiten, die den Standort für Investoren besonders attraktiv machen. Neben Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auch gastronomische und kulturelle Angebote nur wenige Minuten entfernt.

In fußläufiger Nähe liegen renommierte Bildungseinrichtungen wie das Maria-Ward-Gymnasium und die Maria-Ward-Realschule. Ergänzt wird dieses Bildungsangebot durch Kindergärten und Grundschulen, die innerhalb von sechs bis zehn Minuten erreichbar sind – ein Pluspunkt, der die Attraktivität für Familien als Mieter oder Käufer weiter erhöht.

Die Gesundheitsversorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in direkter Umgebung gewährleistet. Die nächstgelegenen Arztpraxen sind bereits nach ein bis zwei Minuten zu Fuß erreichbar, während Kliniken wie das Klinikum am Michelsberg in weniger als 20 Minuten erreichbar sind.

Das gastronomische Angebot rund um die Immobilie überzeugt mit einer Vielfalt an

erstklassigen Restaurants, Cafés und Bars, die in nur ein bis vier Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit eine hohe Lebensqualität garantieren. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten, darunter moderne Fitnessstudios, Spielplätze und kulturelle Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Biomärkte sind in drei bis vier Minuten erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Busstationen und dem Bahnhof Bamberg in der Nähe, gewährleistet optimale Mobilität. Darüber hinaus unterstreichen die nahegelegenen Autobahnanschlüsse sowie der Flugplatz Bamberg-Breitenau und der Flughafen Nürnberg (ca. 70 km entfernt) die exzellente regionale und überregionale Verkehrsinfrastruktur.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur trägt zu einer langfristig positiven Wertentwicklung bei und macht Bamberg zu einem attraktiven Standort für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Objektnummer: 25161081 - 96047 Bamberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 123.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25161081 - 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)