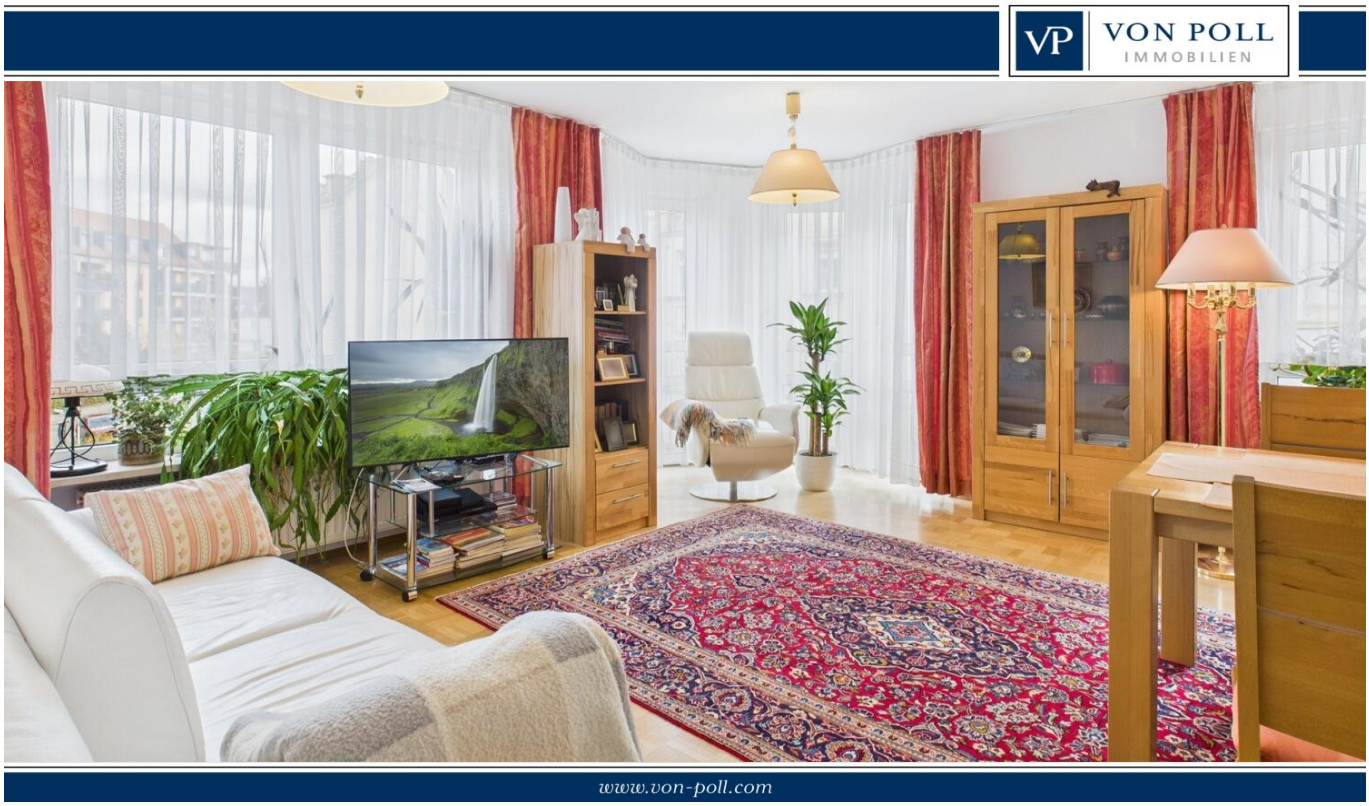
Bamberg

Charming 2-room apartment in the sought-after Hainviertel district of Bamberg - quiet, central and ready to move into.

Property ID: 25161087



PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 54,45 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

At a glance

Property ID	25161087
Living Space	ca. 54,45 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1994

Purchase Price	370.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	24.10.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	110.71 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

The property

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

The property

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

The property

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

The property

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

A first impression

This attractive 2-room apartment with approximately 54.45 m² of living space is located in one of Bamberg's most sought-after residential areas – the popular Hainviertel district. Built in 1995, this residential complex boasts a quiet yet central location, surrounded by greenery and offering excellent infrastructure. The apartment is in immaculate condition and impresses with its bright and welcoming atmosphere. The well-designed floor plan ensures a clear, functional layout and a pleasant living environment. From the inviting hallway, you enter the spacious living room, which offers ample room for a comfortable seating area and a dining area. Large windows flood the space with natural light, creating a warm and inviting ambiance. The open-plan fitted kitchen blends seamlessly into the living area and is equipped with all essential appliances – ideal for those who appreciate modern and functional living. The bedroom provides enough space for a double bed and additional storage. The bathroom features a timeless design and includes a bathtub, a sink, a toilet, and a convenient washing machine connection. A particular highlight is the option to take over the apartment partially furnished – allowing you to move in immediately without having to worry about furnishing or purchasing new items. The apartment also includes an underground parking space, easily accessible by elevator, and a private cellar compartment providing additional storage space. Heating is provided by a modern district heating system, ensuring efficient and comfortable living. Thanks to its excellent location, shops, restaurants, doctors, and public transport are all within easy walking distance. The idyllic green spaces in the Hain park and along the Regnitz River also invite you to stroll and relax. This apartment is ideal for owner-occupancy or as an investment property – a rare opportunity in a prime location in Bamberg's Hain district!

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

Details of amenities

- Teilmöblierung
- Einbauküche
- TG-Stellplatz

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

All about the location

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.

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

Other information

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.

Property ID: 25161087 - 96047 Bamberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com