

Bischberg

## RESERVED - 3-room apartment including garden area in Bischberg

*Property ID: 25161080*



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

PURCHASE PRICE: 380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91,43 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg

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

**Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg**

## At a glance

Property ID	25161080	Purchase Price	380.000 EUR
Living Space	ca. 91,43 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Like new
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Year of construction	2015	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	49.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.02.2026	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

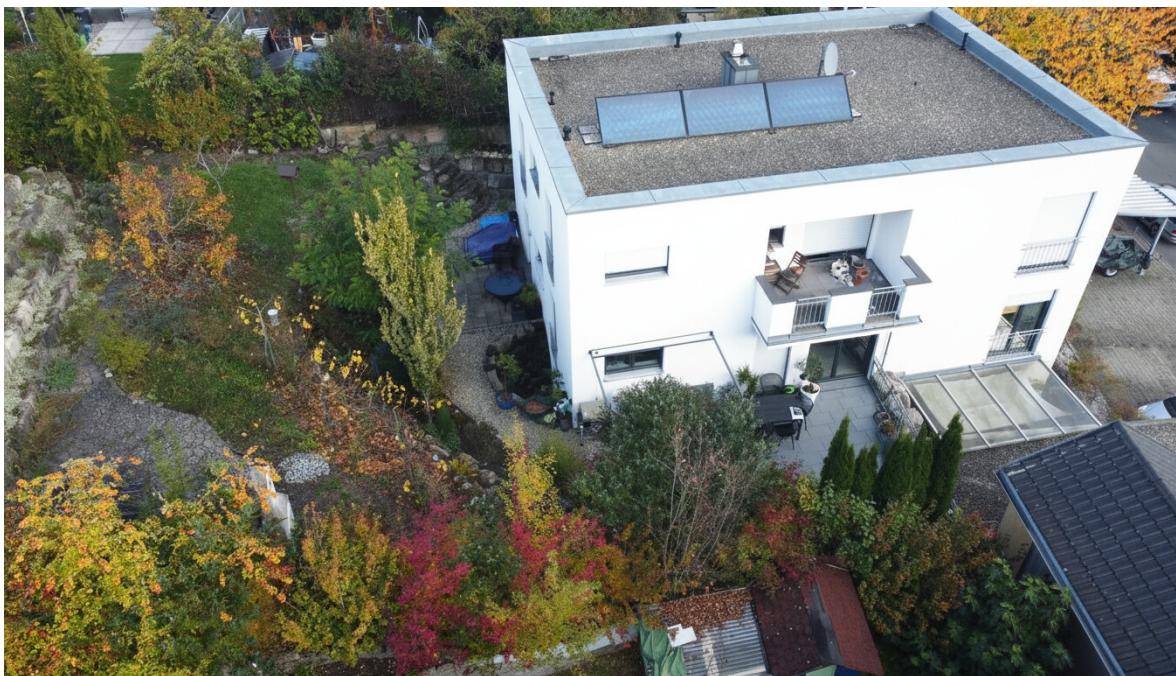
Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg

## 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: 25161080 - 96120 Bischberg**

## A first impression

Modern living on approximately 91 m<sup>2</sup> with style and comfort. Welcome to a special opportunity: This well-maintained apartment with approximately 91.43 m<sup>2</sup> of living space is located in a modern multi-family building constructed in 2015 and impresses with its well-thought-out floor plan, high-quality fixtures and fittings, and excellent condition. The combination of contemporary construction, high-quality finishes, and an attractive location offers you a comfortable home. The apartment is located on the first floor and is easily accessible via a well-maintained stairwell. Upon entering the apartment, you will find yourself in a spacious hallway from which all rooms are centrally accessible. The bright living and dining area features an open-plan design and plenty of natural light. Large windows create a pleasant atmosphere. Adjacent to the living room is a modern, high-quality fitted kitchen that leaves nothing to be desired and offers ample space for cooking together. Two well-proportioned bedrooms offer versatile uses – as a classic master bedroom and children's room, as well as a guest room or home office. The bathroom features a walk-in shower, high-quality fixtures, and stylish tiles, inviting you to unwind after a long day. A practical storage room within the apartment provides additional space and organization. The entire apartment is centrally heated with an energy-efficient heating system. Attractive vinyl flooring is installed throughout. High-quality triple-glazed windows ensure excellent insulation and contribute to energy-efficient living. Additional comfort is provided by features such as a spacious balcony with views of the surrounding area and an intercom system. A private cellar and bicycle storage room are available for your belongings. The location boasts excellent public transport connections and is within easy reach of shops, schools, kindergartens, and recreational facilities. Urban living and a high quality of life are thus combined in an exemplary way. The apartment is in near-new condition and is available for occupancy by arrangement. Whether you are a couple, a small family, or a discerning single person looking for a high-quality apartment, this property is ideal for a variety of lifestyles. We invite you to arrange a viewing appointment and see for yourself the many advantages of this property. We look forward to hearing from you!

**Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg**

## All about the location

Die Wohnung ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Die Lage überzeugt zudem durch eine harmonische Kombination aus städtischer Nähe und dennoch ausreichend Grünflächen im Umfeld. Das nur 5 km entfernte Bamberg erreichen Sie bequem mit dem Stadtbus, dem Auto oder auch über den gut ausgebauten Radweg. Die gute Anbindung an die Maintalautobahn sorgt für schnelle Verkehrswege.

**Property ID: 25161080 - 96120 Bischberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 49.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25161080 - 96120 Bischberg**

## 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](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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