

**Bamberg**

# Versatile residential and commercial building in the heart of Bamberg

**Property ID: 25161081**



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

**PURCHASE PRICE: 2.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 524 m<sup>2</sup> • ROOMS: 26 • LAND AREA: 610 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg**

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

Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## At a glance

Property ID	25161081	Purchase Price	2.300.000 EUR
Living Space	ca. 524 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	26	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	17	Construction method	Solid
Bathrooms	8	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	2008		
Type of parking	5 x Outdoor parking space		

Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	123.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



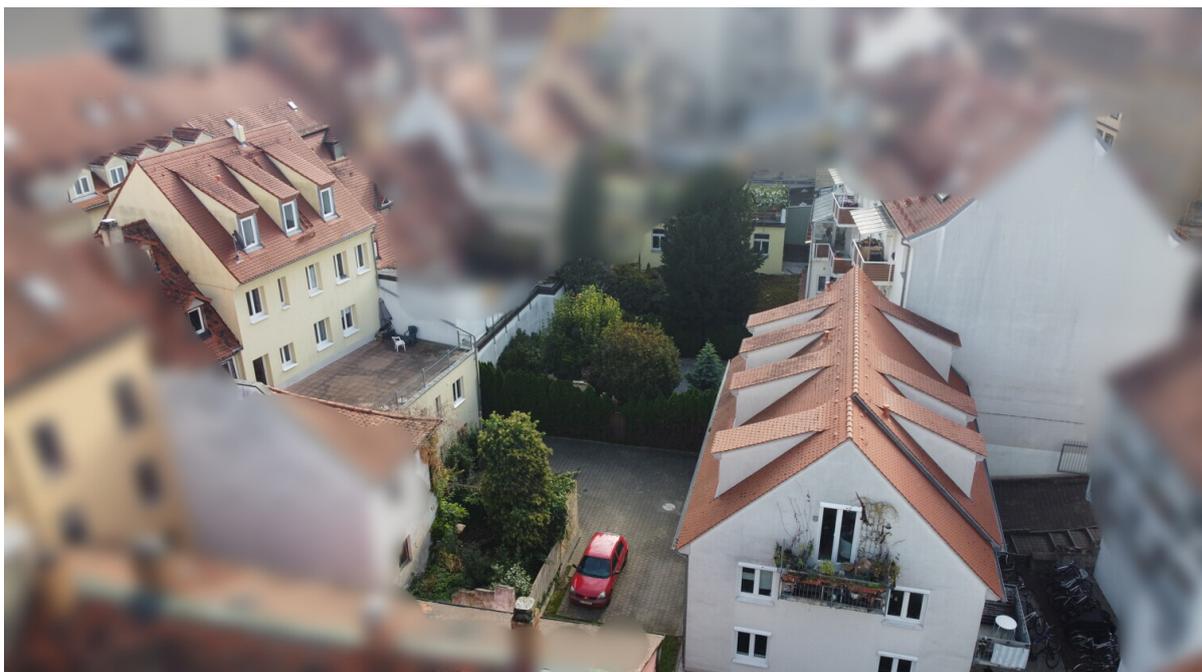
Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



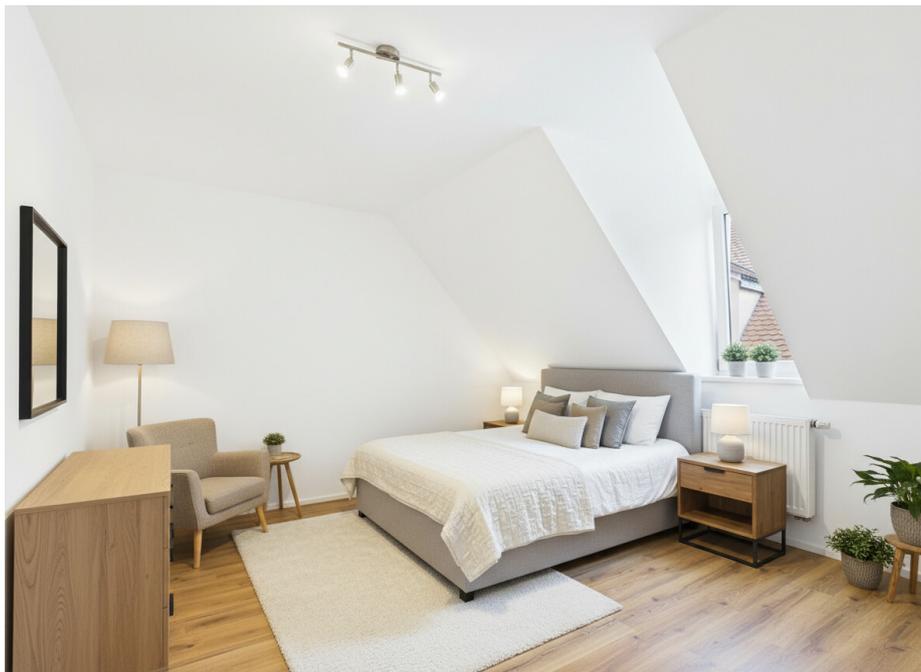
Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

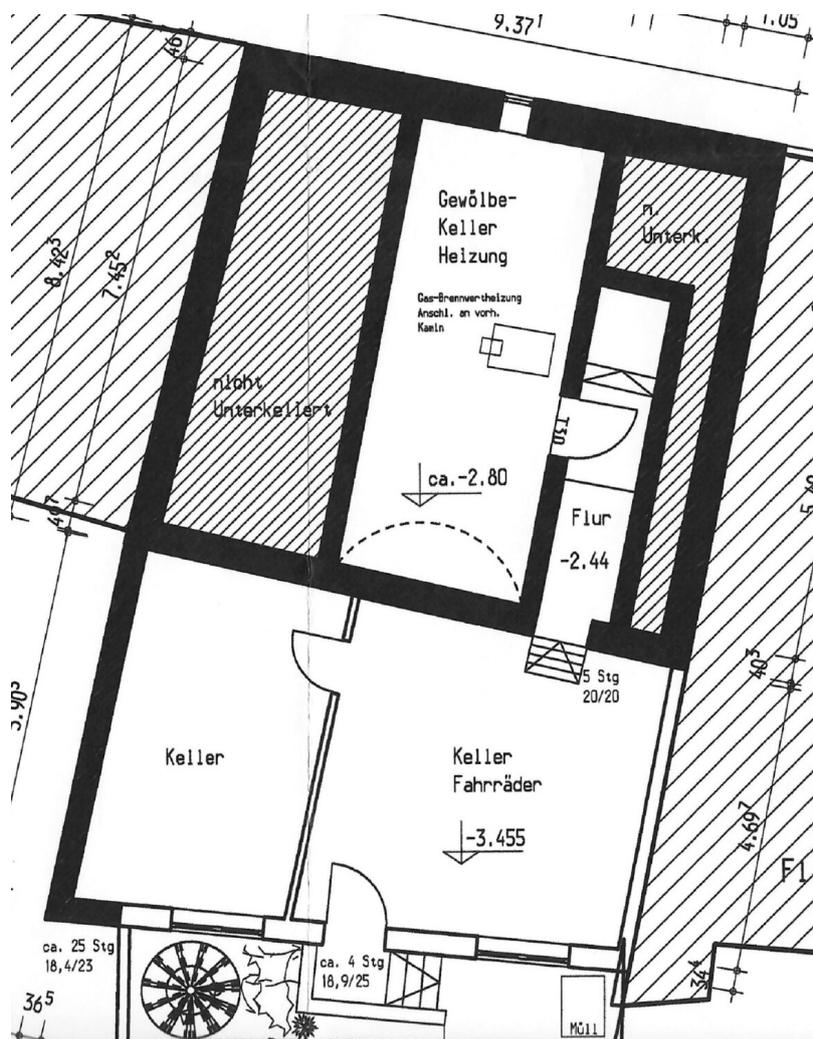
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

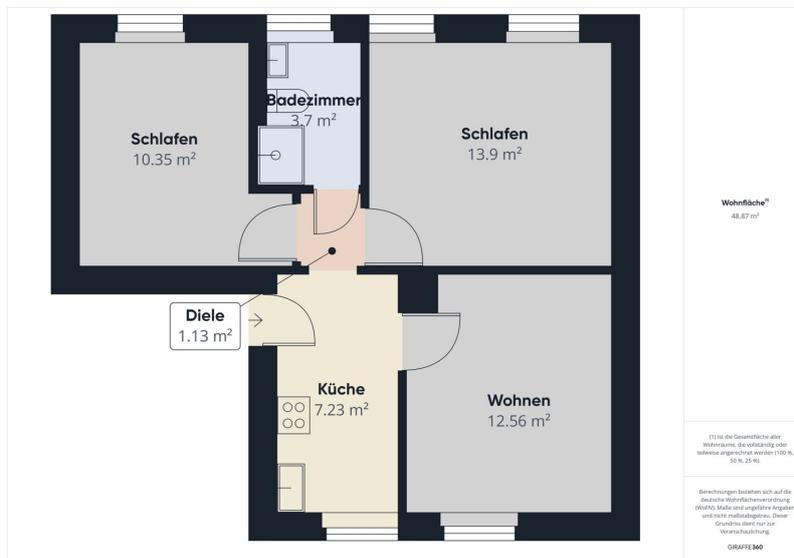
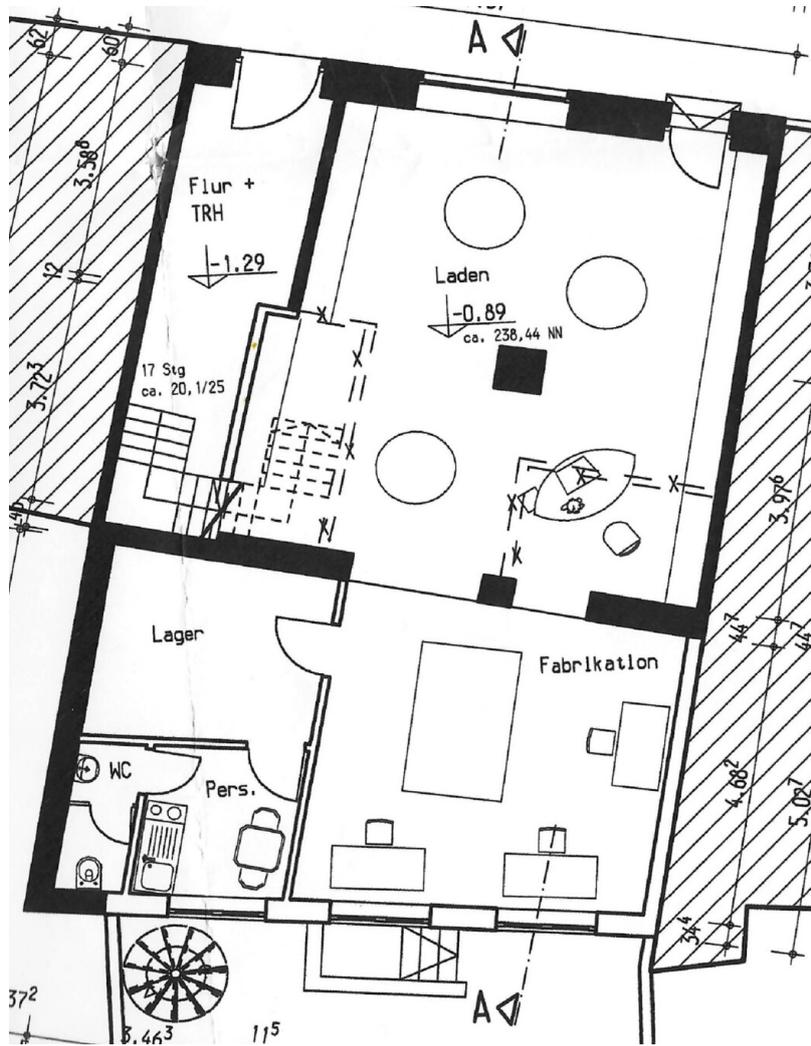
T.: 0951 - 51 93 231 0

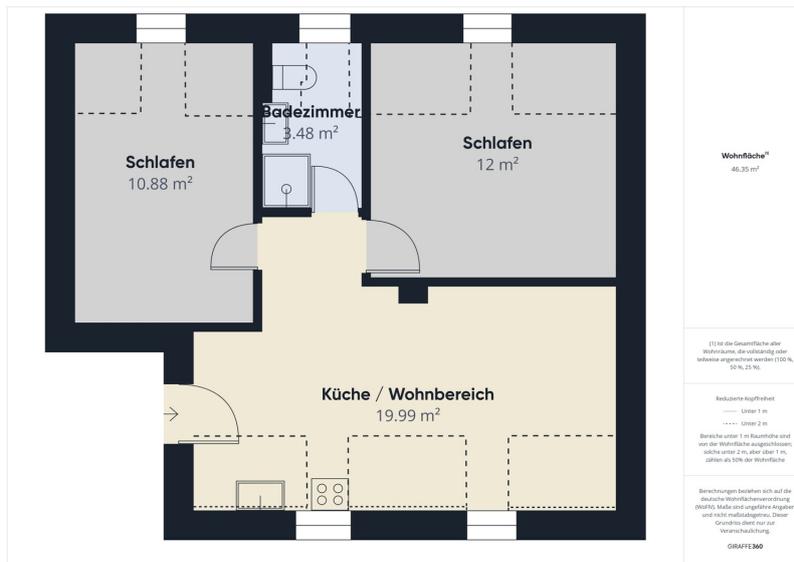
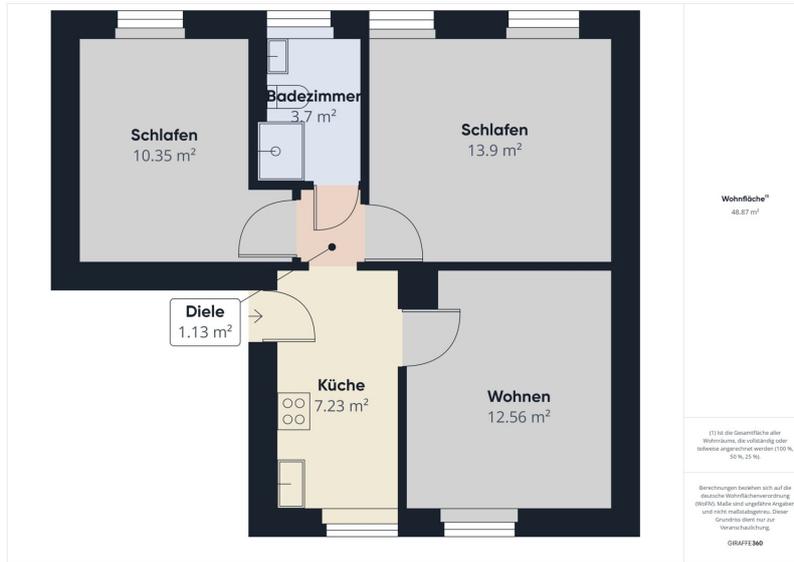
[www.von-poll.com/bamberg](http://www.von-poll.com/bamberg)

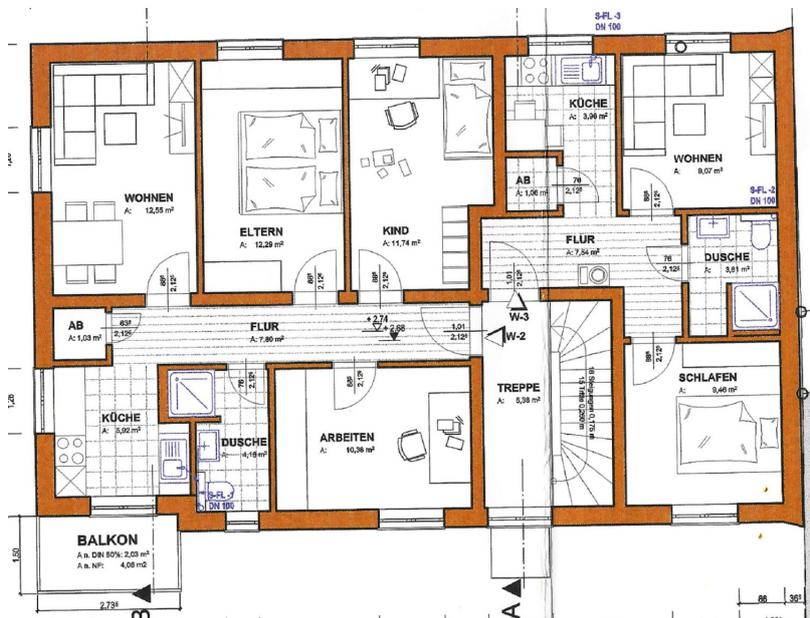
Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg

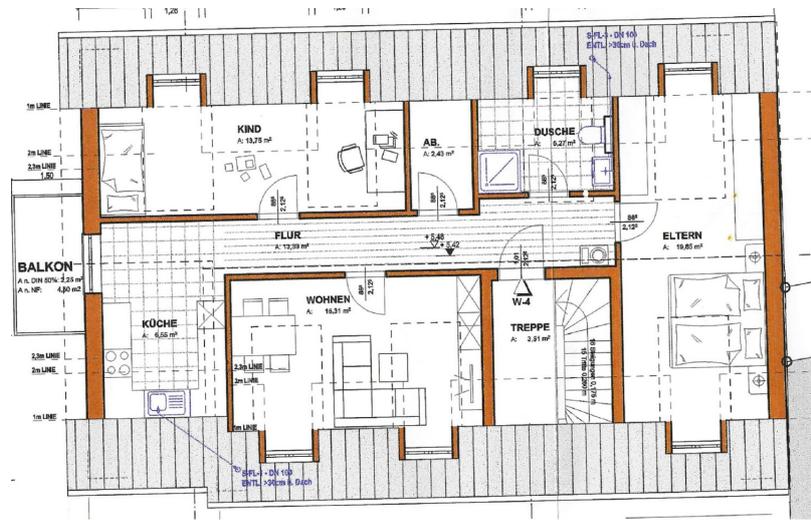
## Floor plans











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: 25161081 - 96047 Bamberg**

## **A first impression**

Spacious residential and commercial building with garden and parking spaces – versatile use in the heart of Bamberg. This spacious residential and commercial building, located in the heart of Bamberg, offers a variety of uses and is suitable for both owner-occupiers and investors. Completed in 2008, the property impresses with its immaculate condition, well-designed floor plan, and a location that allows for a successful combination of living and working. With a total living area of approximately 524 m<sup>2</sup>, spread across two buildings, the property offers 26 rooms, including 17 bedrooms and eight bathrooms. This generous layout makes the property ideal for larger families, shared living arrangements, vacation rentals, or a combination of living and working. The approximately 610 m<sup>2</sup> plot, with its enclosed courtyard, parking spaces, and adjacent garden, provides an oasis of peace and privacy amidst the urban environment. The entrance area welcomes residents and guests with a pleasant ambiance. The centrally located staircase provides easy access to the individual floors, each offering well-planned, flexible spaces. The building's versatility is particularly noteworthy: The residential and commercial building offers a wide range of individual uses thanks to its numerous rooms. Living and working can be easily combined, as both private living areas and generous spaces for offices or practices are available. The number of rooms also makes the building ideal for multi-generational living or rental to multiple parties. The property is equipped with central heating, ensuring comfortable temperatures year-round. Eight bathrooms guarantee a smooth daily routine, even with high occupancy. All sanitary facilities are functional and provide everything needed for everyday life. The building's fixtures and fittings meet solid standards. Floors, windows, and walls are in good condition and offer scope for individual design ideas. The grounds surrounding the building also offer a variety of possibilities for personalization. Here, comfortable outdoor seating areas or gardening activities can be created. In addition, ample parking spaces are available, further enhancing the living and working comfort. The property's location is also impressive, boasting excellent accessibility and connections to public transportation. Local amenities, schools, and leisure and recreational facilities are in the immediate vicinity. This mixed-use building offers diverse possibilities and can be flexibly adapted to the needs of its future occupants. See for yourself the numerous opportunities this property offers and discover its potential for your individual concept. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment.

**Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg**

## All about the location

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. Premiumlagen 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.**

**Property ID: 25161081 - 96047 Bamberg**

## Other information

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 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: 25161081 - 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](mailto:bamberg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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