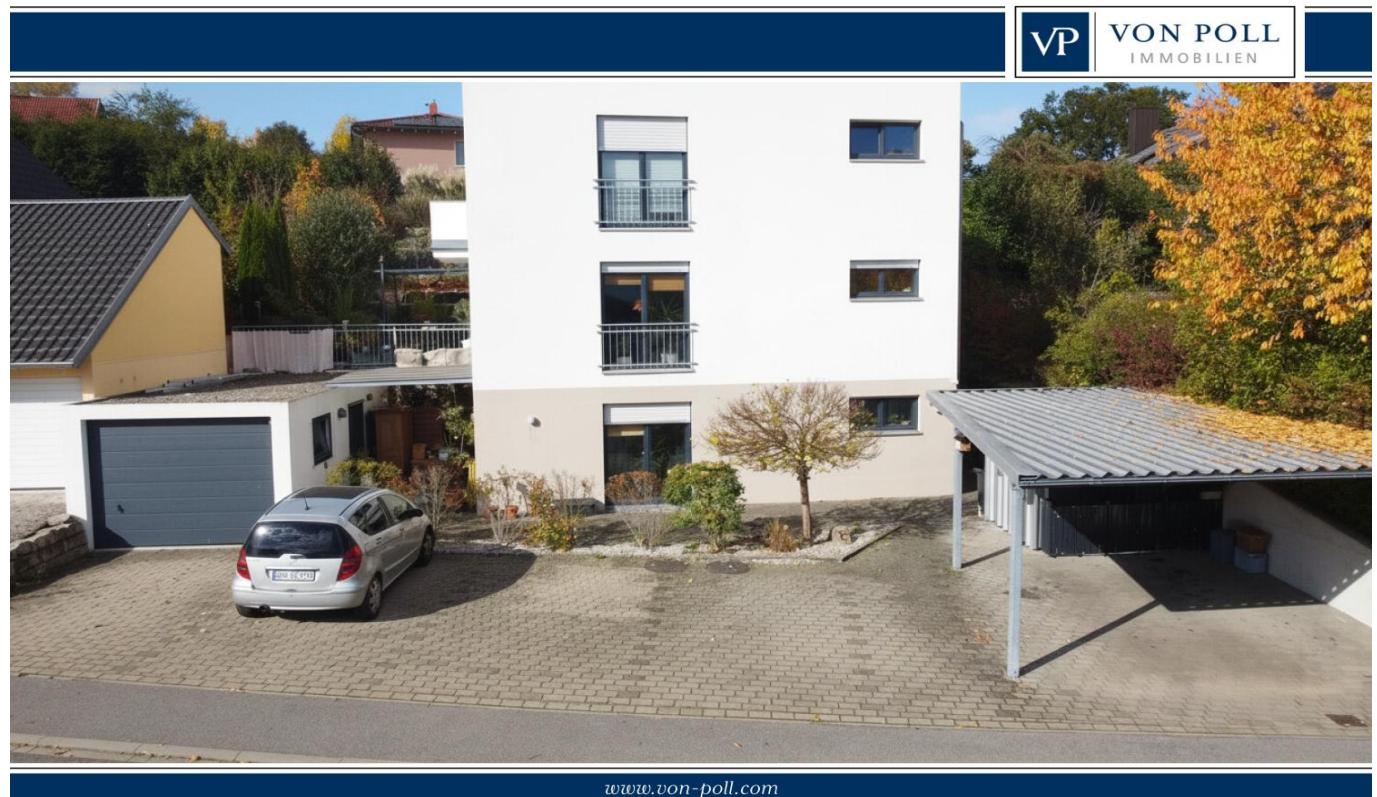


Bischberg

## 2-room apartment including garage in Bischberg

*Property ID: 25161088*



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

PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25161088 - 96120 Bischberg

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

Property ID: 25161088 - 96120 Bischberg

## At a glance

Property ID	25161088	Purchase Price	280.000 EUR
Living Space	ca. 67 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	Like new
Bedrooms	1	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
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage, 15000 EUR (Sale)		

Property ID: 25161088 - 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	03.06.2026	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

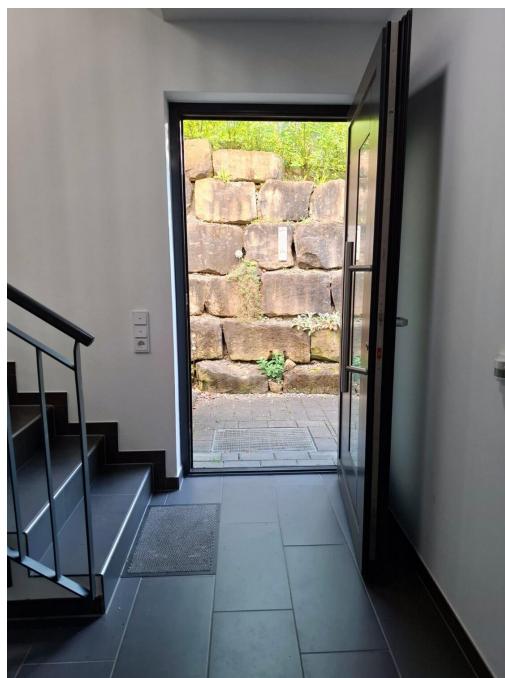
Property ID: 25161088 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161088 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161088 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161088 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161088 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161088 - 96120 Bischberg

## The property



Property ID: 25161088 - 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: 25161088 - 96120 Bischberg**

## A first impression

Elegant Ground Floor Living Experience with Space to Arrive and Enjoy. Welcome to an exclusive opportunity to acquire a modern, like-new ground floor apartment in a multi-family building completed in 2015. The apartment offers approximately 67 m<sup>2</sup> of living space and is ideal for individuals or couples who appreciate contemporary living with first-class comfort. This thoughtfully designed two-room apartment boasts an open and inviting layout. At its heart is the spacious living and dining room, flooded with natural light through large windows. The clean architectural lines emphasize the room's expansiveness, offering versatile options for individual furnishing. The open-plan living area fosters a convivial atmosphere and invites you to relax. A dining area can also be integrated here, allowing for direct access to the kitchen. The quiet bedroom offers ample space for a large wardrobe and a double bed. The bathroom features timeless, high-quality tiles, a walk-in shower, a modern vanity, and a heated towel rail. Generous storage space and balanced lighting provide added comfort. This apartment boasts high-quality finishes. The floors are covered with a low-maintenance, premium-grade material, creating a pleasant atmosphere in the living spaces. Central heating ensures efficient and even heat distribution in all rooms, guaranteeing comfort year-round. Modern triple-glazed windows contribute to excellent energy efficiency and a comfortable room temperature. The prime location is another major advantage. The property is situated in a well-maintained residential area, offering a quiet yet central location. All essential shops, doctors, and leisure facilities are within easy walking distance. Excellent transport links provide quick and convenient access to public transportation and surrounding neighborhoods. The apartment is part of a newly constructed building that impresses with its contemporary architecture and high construction standards. A bicycle storage room and a separate utility room for a washing machine and dryer are available for shared use. Parking spaces and private garages are located right outside the building. All common areas are well-maintained and accessible for people with disabilities. This ground-floor apartment is ideal for those who value quality, comfort, and an excellent location. See for yourself the numerous amenities and diverse possibilities during a viewing. Schedule an appointment today – we look forward to showing you this exceptional property.

**Property ID: 25161088 - 96120 Bischberg**

## All about the location

Diese Eigentumswohnung befindet sich in beliebter Wohnlage in Bischberg. Die aufstrebende Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur. Schule, Kindergarten, Hallenbad, Bank, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar. 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: 25161088 - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25161088 - 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)