

Bischberg

## 2-Zimmer ETW inkl. 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	03.02.2026	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015



Property ID: 25161088 - 96120 Bischberg

## The property





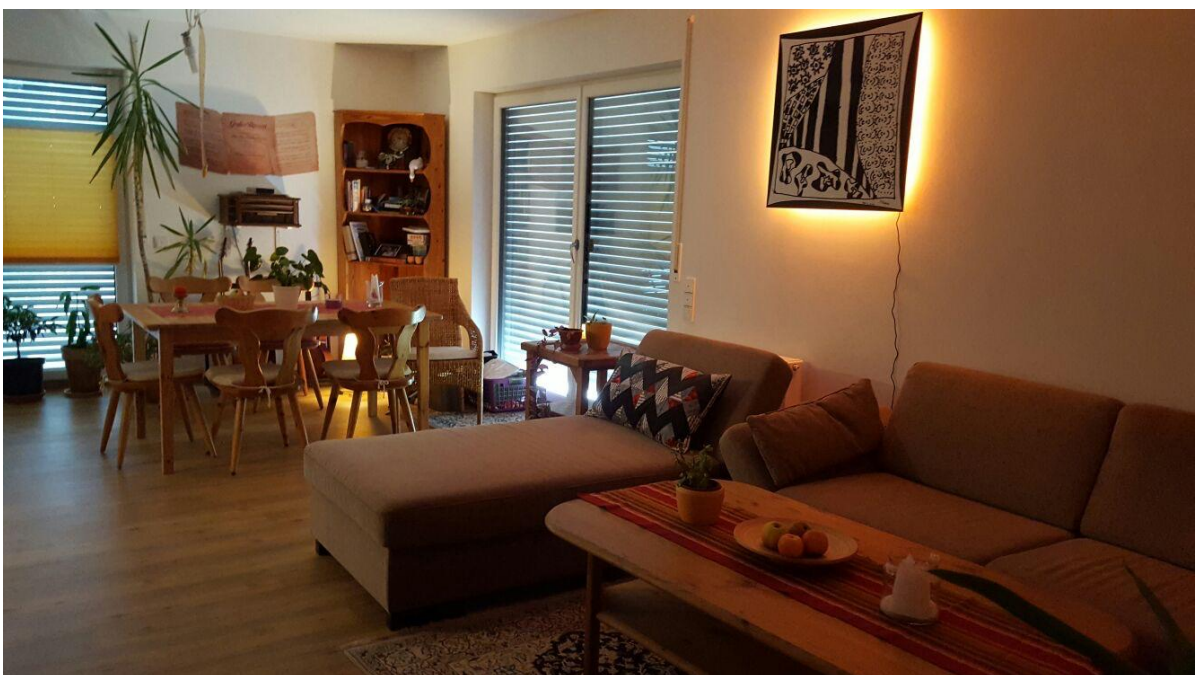
Property ID: 25161088 - 96120 Bischberg

## 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

Elegantes Erdgeschoss-Wohnerlebnis mit Raum zum Ankommen und Genießen  
Willkommen zu einer exklusiven Gelegenheit, eine moderne und neuwertige  
Erdgeschosswohnung in einem 2015 fertiggestellten Mehrfamilienhaus zu erwerben. Die  
Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 67 m<sup>2</sup> und richtet sich sowohl an  
Einzelpersonen als auch an Paare, die zeitgemäßes Wohnen mit erstklassigem Komfort  
schätzen. Die durchdacht konzipierte Zweizimmerwohnung überzeugt mit einer offenen  
und freundlichen Raumaufteilung. Im Zentrum steht das großzügige Wohn- und  
Esszimmer, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält. Die klare Architektur  
betont die Weitläufigkeit des Raumes, wodurch Sie vielseitige Möglichkeiten zur  
individuellen Einrichtung haben. Der offen gestaltete Wohnbereich schafft eine  
kommunikative Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden ein. Hier können Sie auf  
Wunsch auch einen Essbereich integrieren, der den direkten Übergang zur Küche  
ermöglicht. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für einen  
großen Kleiderschrank sowie ein Doppelbett. Das Badezimmer ist mit zeitlosen,  
hochwertigen Fliesen, einer bodengleichen Dusche, einem modernen Waschtisch und  
einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Großzügige Ablageflächen und eine  
ausgewogene Beleuchtung sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Wohnung besticht durch  
eine gehobene Ausstattungsqualität. Die Böden sind mit einem pflegeleichten, wertigen  
Belag versehen, der den Wohnräumen eine angenehme Atmosphäre verleiht. In allen  
Zimmern sorgt die installierte Zentralheizung für eine effiziente und gleichmäßige  
Wärmeverteilung, sodass Sie sich zu jeder Jahreszeit wohlfühlen können. Moderne  
Kunststofffenster mit Dreifach Isolierverglasung tragen zu einer ausgezeichneten  
Energieeffizienz und einer angenehmen Raumtemperatur bei. Ein weiteres Plus ist die  
hervorragende Lage. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Wohnumfeld, das  
eine ruhig-zentrale Verbindung bietet. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und  
Freizeitangebote sind fußläufig rasch erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung  
erreichen Sie sowohl den öffentlichen Nahverkehr als auch die umliegenden Stadtteile  
schnell und unkompliziert. Die Wohnung ist Teil eines frisch erbauten Hauses, das durch  
zeitgemäße Architektur und hohe Baustandards überzeugt. Ein Fahrradkeller und ein  
separater Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner stehen Ihnen  
gemeinschaftlich zur Verfügung. Stellplatz und eigene Garage sind vor der Tür.  
Sämtliche Gemeinschaftsflächen sind gepflegt und barrierefrei erreichbar. Diese  
Erdgeschosswohnung eignet sich für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und eine  
ausgezeichnete Lage legen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den  
zahlreichen Annehmlichkeiten und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren  
Sie noch heute einen Termin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie

präsentieren zu dürfen.

**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 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: 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)