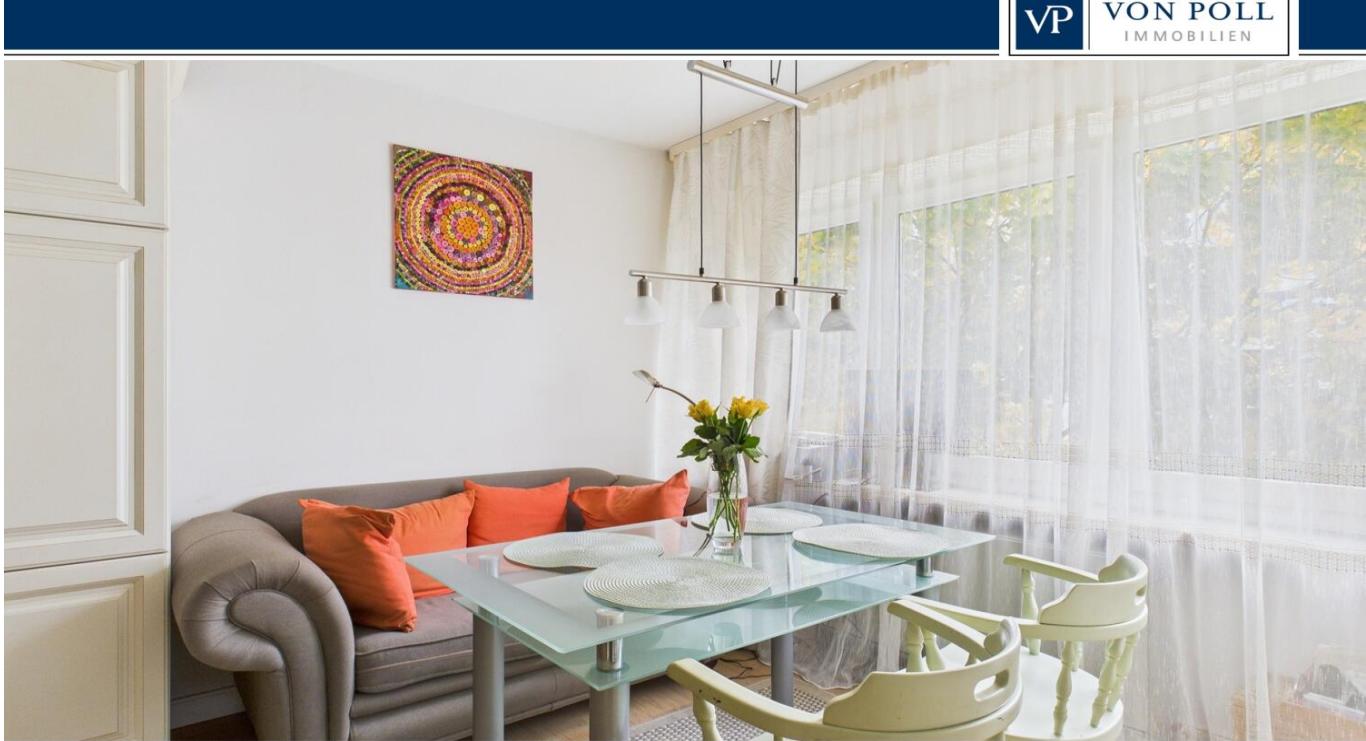


Bamberg

## Newly renovated, barrier-free 2.5-room apartment in a central location in Bamberg with parking space

*Property ID: 25161086*



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

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5

Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

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

Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## At a glance

Property ID	25161086	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 71 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Modernised
Rooms	2.5	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1974		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

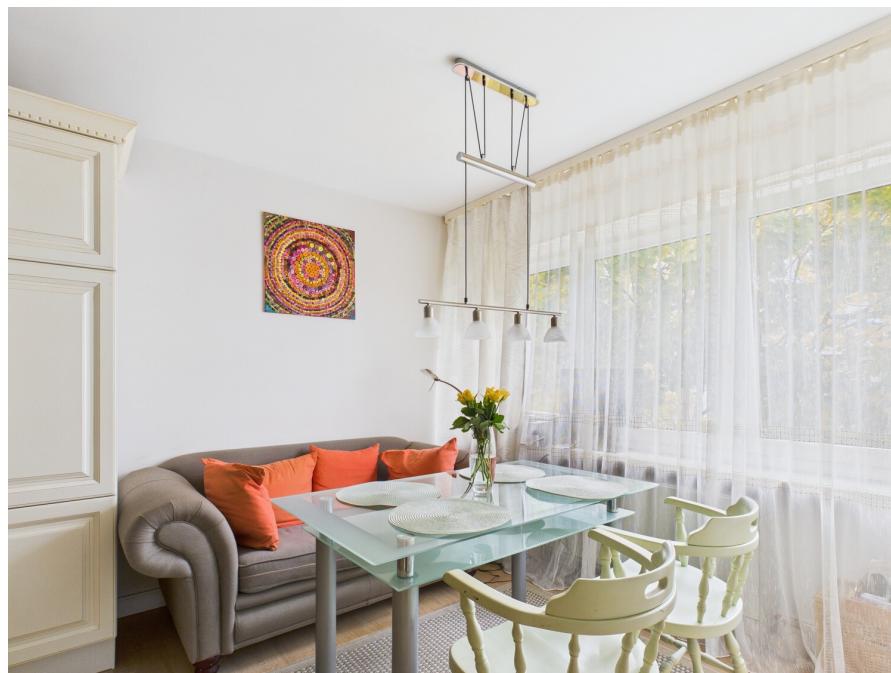
Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	68.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.06.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## The property



Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## The property



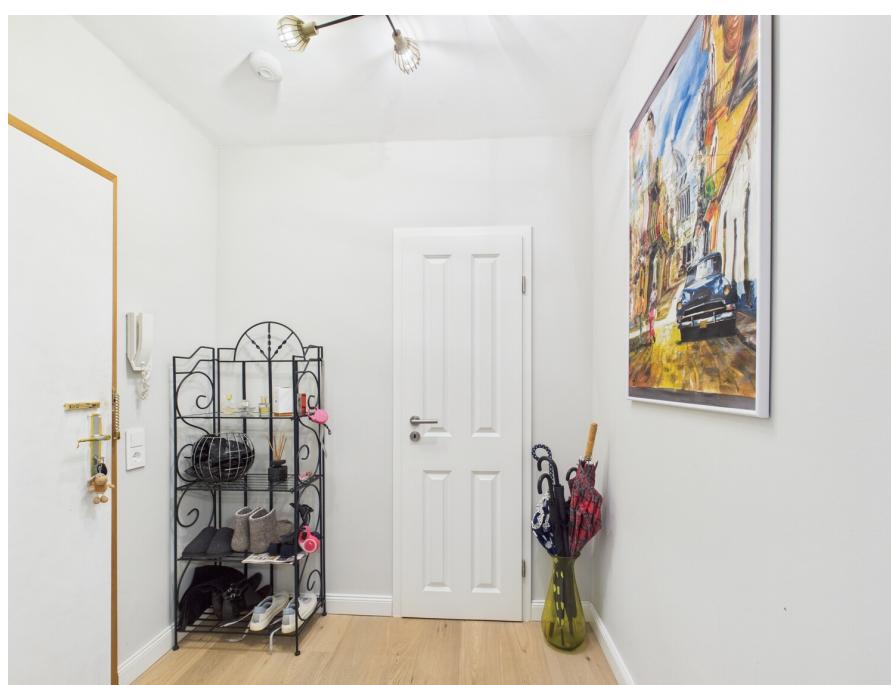
Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## The property



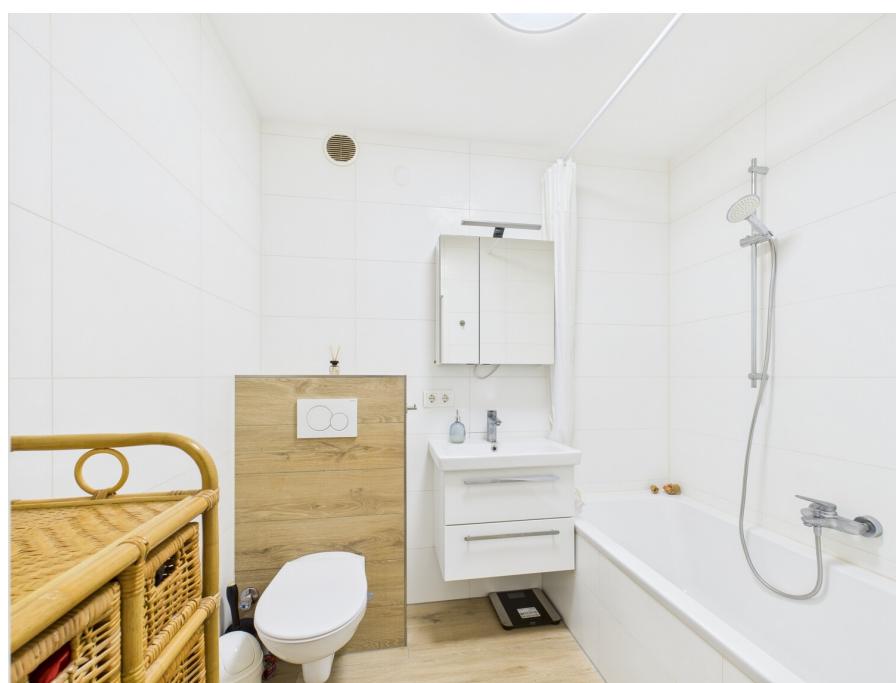
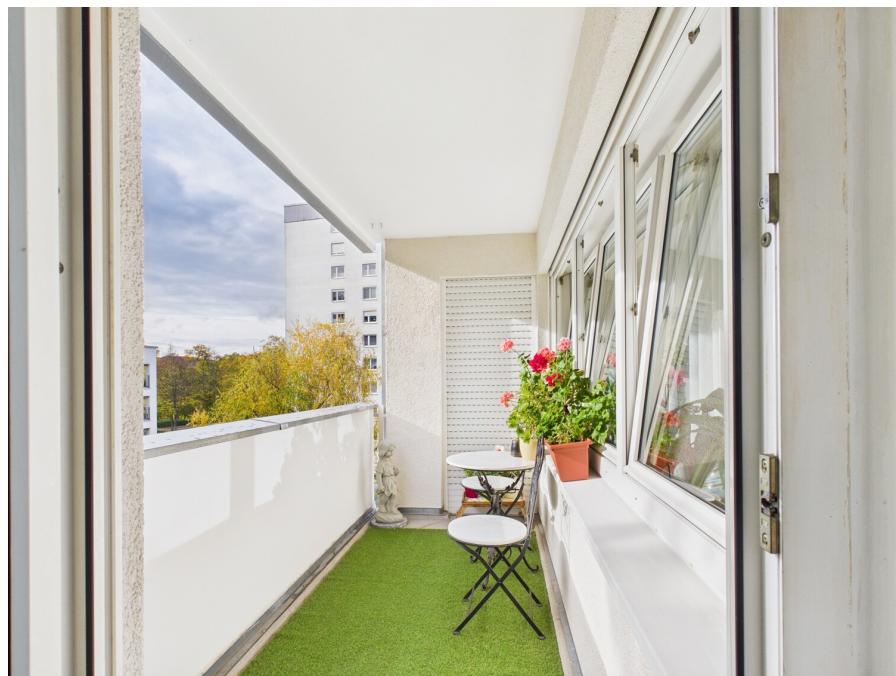
Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## The property



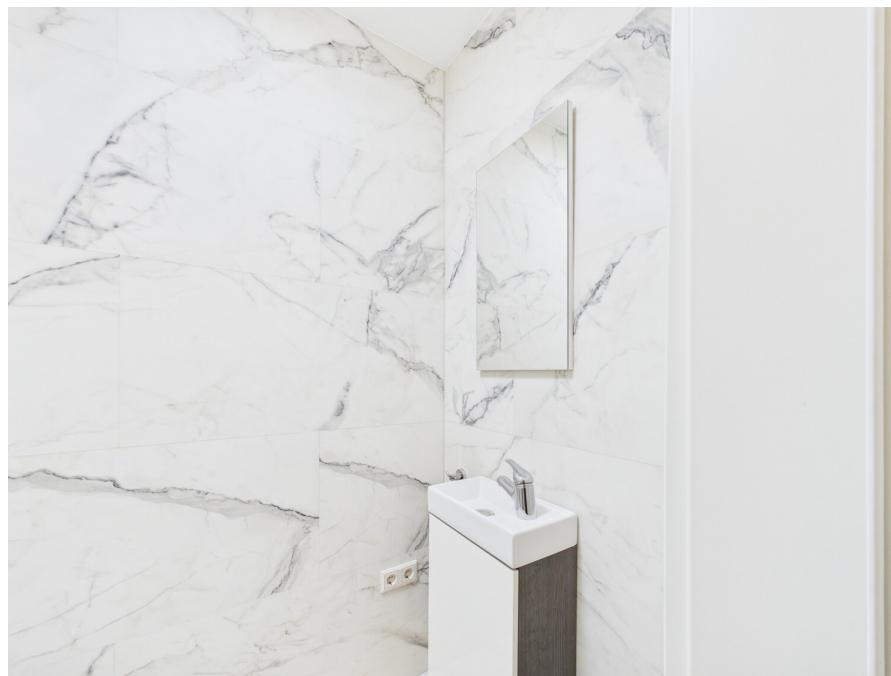
Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## The property



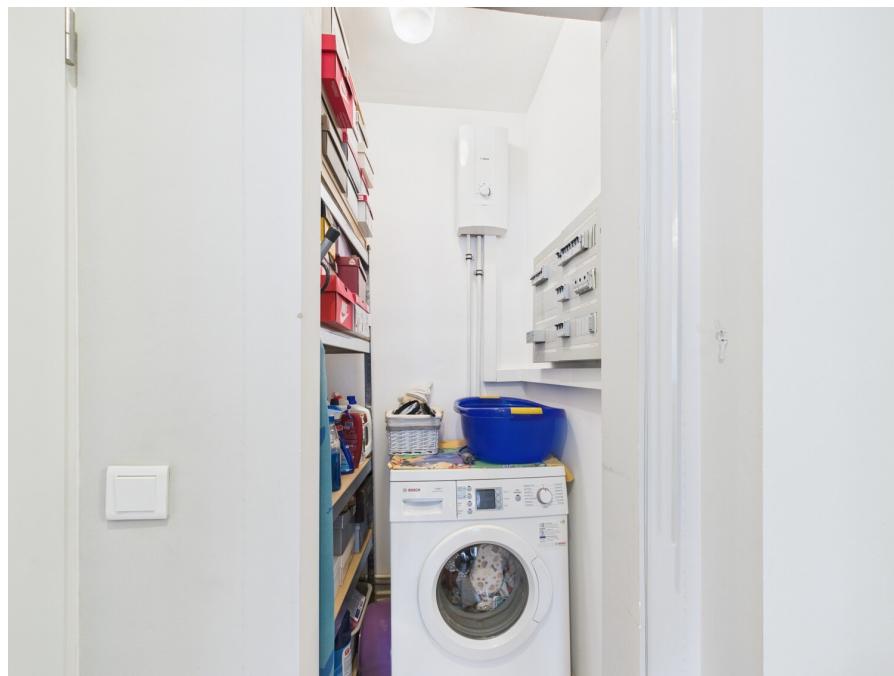
Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## The property



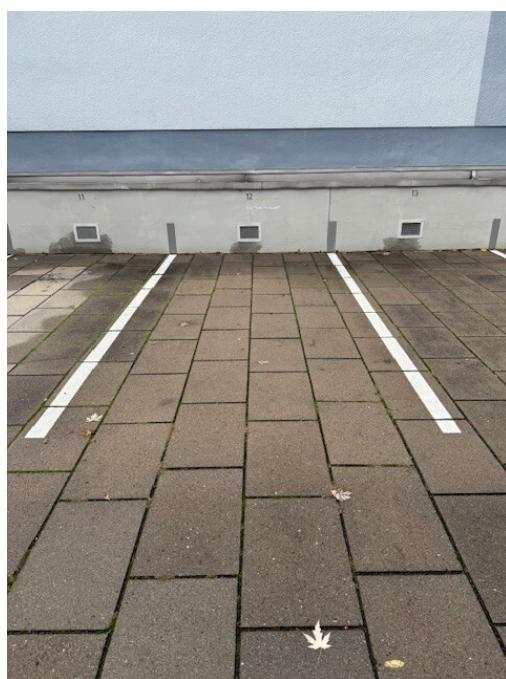
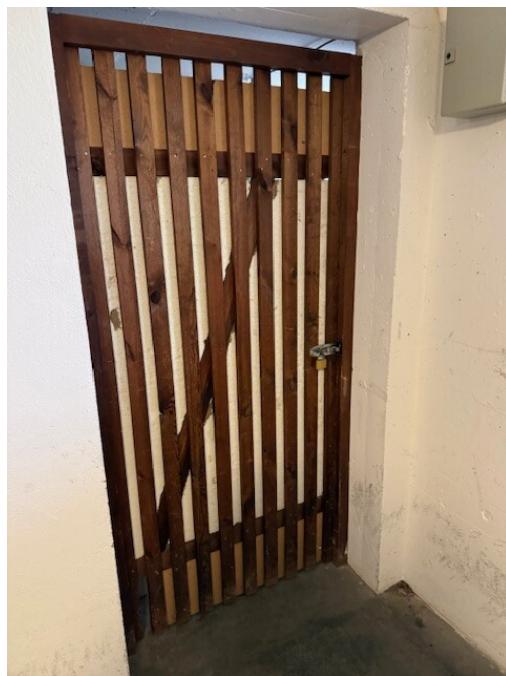
Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## The property



Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## The property



Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

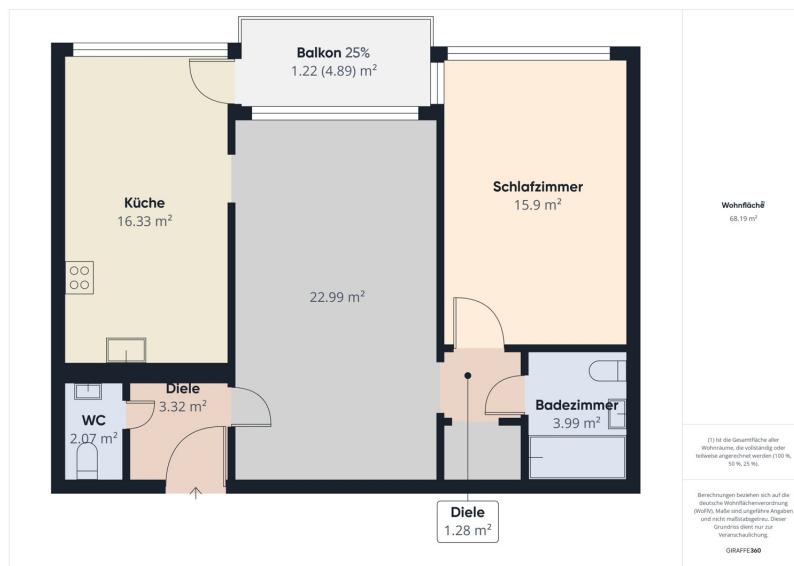
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Property ID: 25161086 - 96050 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: 25161086 - 96050 Bamberg

## A first impression

For sale is a modernized apartment with its own parking space, built in 1974 and extensively renovated in 2022. The apartment offers approximately 71 m<sup>2</sup> of living space and is ideal for singles or couples who value a manageable and well-designed living area. Located in a multi-family building, the property is in pristine condition. The apartment boasts a practical layout comprising 2.5 rooms, including a spacious living room, a bedroom, a kitchen with a dining area, a bathroom, and a guest toilet. From here, you have access to a balcony, providing a tranquil outdoor retreat. A highlight of the apartment is the living room, which, thanks to its size, offers versatile furnishing options. The south-facing balcony is perfect for relaxing and provides ample space for a small seating area. The bedroom is comfortably sized, ensuring restful nights. Additional storage rooms are integrated into the apartment. The bathroom is functionally equipped and features a bathtub, perfect for unwinding after a long day. The apartment is equipped with night storage heating. As part of modernization measures in 2001, the windows were replaced, ensuring good energy efficiency and reducing heating costs. The apartment's fixtures and fittings are of a very high standard. Located in a quiet area of Bamberg, the apartment benefits from excellent access to public transportation and shopping facilities. A variety of leisure activities are available in the immediate vicinity. Overall, this apartment offers an attractive option for buyers seeking a compact and easily accessible home. Its well-maintained and modernized condition means you can move in immediately. If you are interested in this apartment, please do not hesitate to arrange a viewing appointment to see the advantages of this property for yourself.

Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## All about the location

Eine hervorragende Infrastruktur zeichnet dieses besondere Wohnviertel aus: Mehrere gut sortierte Supermärkte befinden sich in direkter Laufnähe sowie vier Bäckereien (Stuber, Loskarn, Fuchs, Der Beck) und zwei Metzgereien. Eine Postfiliale im Rewemarkt, zwei Bushaltestellen, eine Filiale der Sparkasse Bamberg, die Wunderburg Eisdíele und eine Apotheke liegen in unmittelbarer Nähe oder direkt vor der Haustüre. Die beliebten Brauereien Mahr'sbräu und Keesmann mit Ihren herrlichen Biergärten und Gasthäusern runden neben einer Vielzahl weiterer Restaurants das gastronomische Angebot auf höchstem Niveau ab. Kurze Wege zum Adenauerufer, von dort zur Jahnwiese mit Minigolfplatz und Skaterplatz, zum Hain oder in die Stadt bieten Platz für vielfältige Aktivitäten im Freien oder Erholung vom Alltagsstress. Ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar sind die Innenstadt mit den herrlichen Sehenswürdigkeiten und Geschäften sowie der Bahnhof – deshalb zählt der Stadtteil Wunderburg in Bamberg zu einem der beliebtesten Wohnvierteln.

Fußläufig erreicht werden können zwei Grundschulen sowie verschiedene Kindergärten. Die ärztliche Versorgung ist durch diverse Praxen gesichert. Über den Münchner Ring ist das Klinikum Bamberg in wenigen Minuten erreichbar.

Ein großer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Nicht nur, dass man von hier aus schnell in die Innenstadt fahren kann – Münchner Ring und Berliner Ring mit schnellem Zugang zur Autobahn Richtung Erlangen/Nürnberg zeichnen diese Wohnlage ganz besonders aus.

Property ID: 25161086 - 96050 Bamberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 68.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25161086 - 96050 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)