

Gundelsheim

# Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Miete

Property ID: 26161077



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

RENT PRICE: 1.061 EUR • LIVING SPACE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

**Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim**

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

Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim

## At a glance

Property ID	26161077	Rent price	1.061 EUR
Living Space	ca. 71 m <sup>2</sup>	Additional costs	156 EUR
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	Like new
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Air-to-water heat pump
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

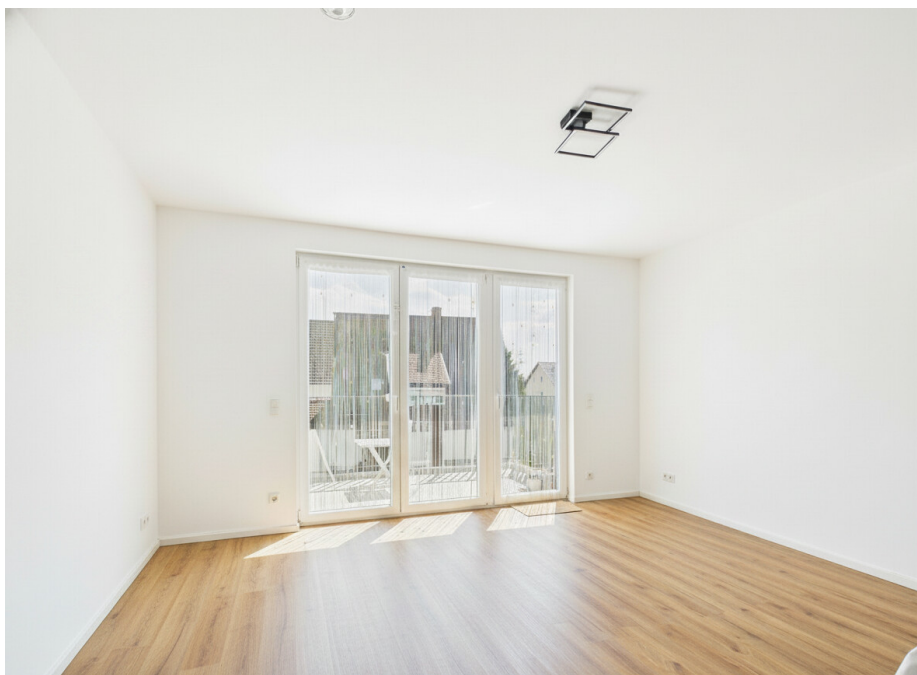
Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim

## The property



Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim

## The property



Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim

## The property



Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim

## The property



Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim

## The property



Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

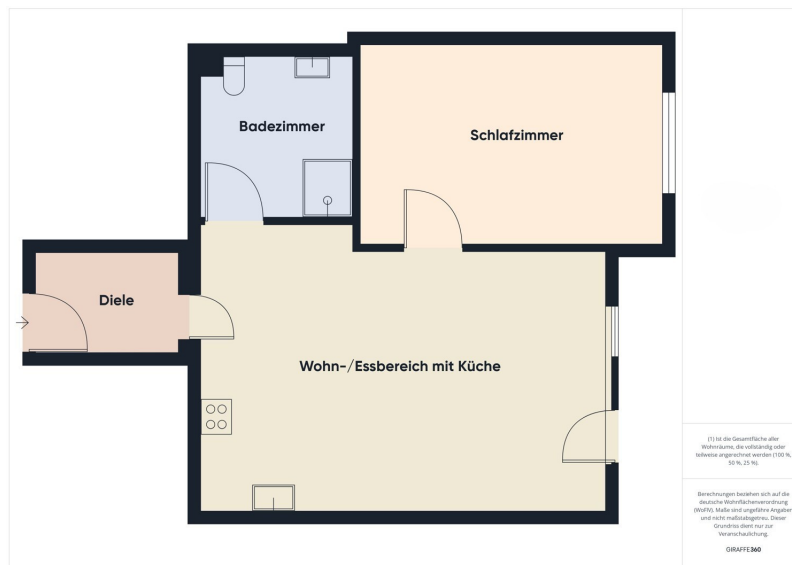
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim

## 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: 26161077 - 96163 Gundelsheim**

## **A first impression**

Auf rund 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine moderne Mietwohnung, die durch hochwertige Ausstattung, ein stilvolles Ambiente und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Das im Jahr 2024 fertiggestellte Gebäude entspricht aktuellen energetischen Standards und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Als Zweitbezug präsentiert sich die Wohnung in einem äußerst neuwertigen Zustand.

Schon beim Betreten vermittelt die Diele einen freundlichen ersten Eindruck und schafft einen angenehmen Übergang in die einzelnen Wohnbereiche. Großzügig gestaltet präsentiert sich insbesondere der offene Wohn- und Essbereich, der dank bodentiefer Fenster von viel Tageslicht profitiert und eine einladende Atmosphäre schafft. Stilvolle Lichtakzente unterstreichen den modernen Charakter des Raumes zusätzlich.

Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der den Wohnraum harmonisch erweitert und einen schönen Blick über die umliegende Nachbarschaft bietet. Hier lässt sich der Feierabend entspannt im Freien genießen.

Die moderne Einbauküche, die mit hochwertigen Markengeräten, weißen Hochglanzfronten und anthrazitfarbenen Arbeitsplatten überzeugt, wurde harmonisch in den Wohnbereich integriert. Neben ihrer eleganten Optik bietet sie großzügigen Stauraum sowie optimale Arbeitsflächen für den Alltag.

Auch das Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe und einer hellen, einladenden Atmosphäre. Der Raum bietet vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft ideale Voraussetzungen für einen komfortablen Rückzugsort. Die modernen Laminatböden in ansprechender Holzoptik verleihen den Wohnräumen ein harmonisches Gesamtbild und unterstreichen den gepflegten, zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Zusätzlichen Wohnkomfort bietet die in allen Räumen vorhandene Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl sorgt.

Modern und zeitlos zugleich präsentiert sich das Badezimmer mit bodengleicher Dusche und stilvollen Sanitärelementen. Großformatige Fliesen unterstreichen das elegante Gesamtbild, während ein Waschmaschinenanschluss die praktische Aufstellung von Waschmaschine und Trockner ermöglicht und damit zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Ideal eignet sich diese attraktive Mietwohnung für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in einem hochwertigen und gepflegten Umfeld schätzen.

**Gerne präsentieren wir Ihnen die Wohnung im Rahmen eines persönlichen  
Besichtigungstermins vor Ort.**

**Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim**

## **Details of amenities**

- **Balkon**
- **Fußbodenheizung**
- **Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten**
- **Duschbad mit Waschmaschinenanschluss**
- **eigener Kellerabteil**
- **gemeinschaftlicher Fahrradschuppen**

**Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage in Gundelsheim bei Bamberg – einer beliebten Gemeinde im direkten Einzugsgebiet der UNESCO-Welterbestadt Bamberg. Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorteilen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Bamberger Innenstadt.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Anbindung: Das nahegelegene Autobahnkreuz mit den Autobahnen A70 und A73 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Bamberg, Erlangen, Nürnberg sowie der gesamten Region Oberfranken. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und sorgt für eine komfortable Verbindung in die umliegenden Orte und nach Bamberg.

Die Gemeinde selbst bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, ärztliche Versorgung sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich direkt vor Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig prägen ein aktives Gemeindeleben, zahlreiche Vereine sowie kulturelle Angebote das angenehme Wohnumfeld.

Für Erholung im Grünen sorgen die umliegenden Natur- und Naherholungsgebiete. Besonders der nahegelegene Zückshuter Forst lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten im Freien ein und schafft einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Stadt Bamberg macht diesen Standort besonders attraktiv für Berufspendler, Singles und Paare, die modernes Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.

**Property ID: 26161077 - 96163 Gundelsheim**

## **Other information**

**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: 26161077 - 96163 Gundelsheim**

## 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)**