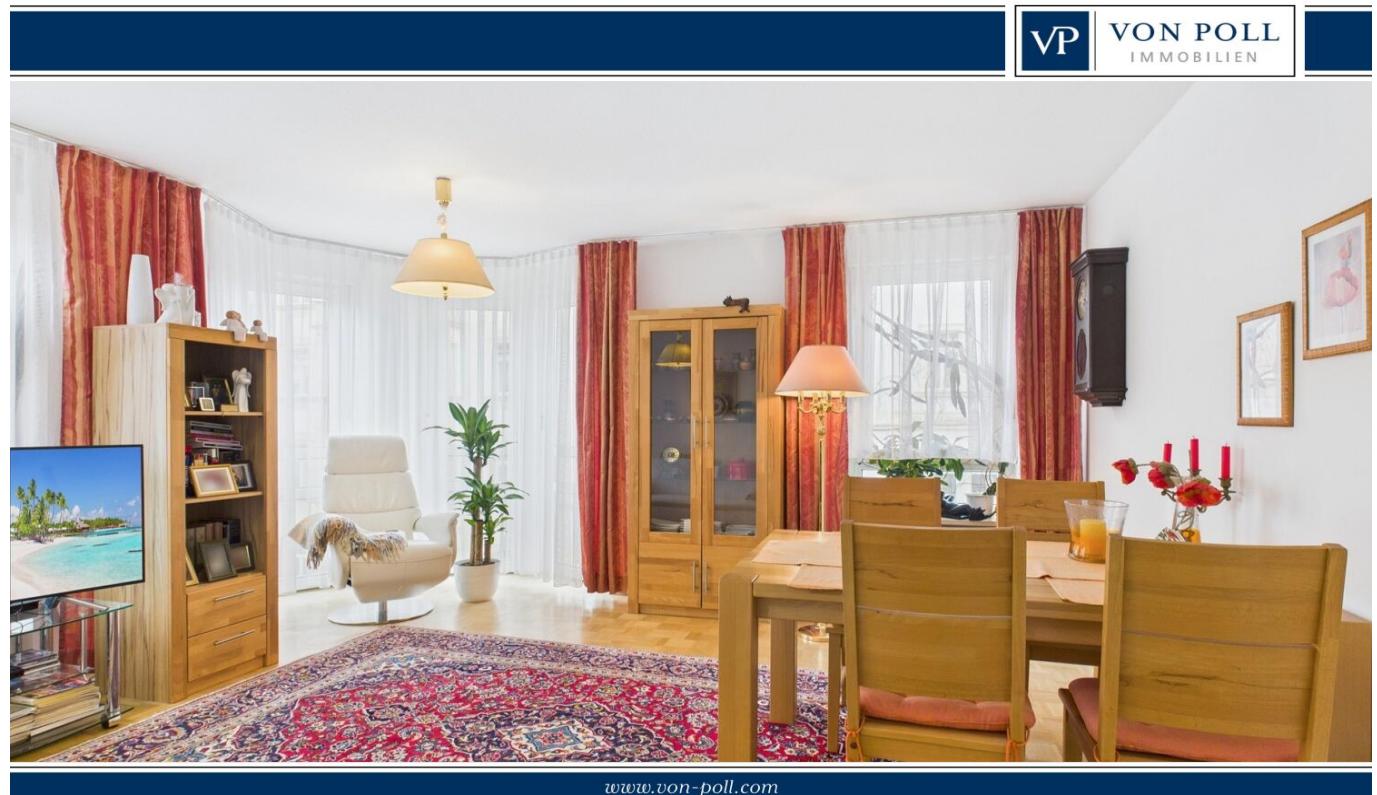


Bamberg

# Encantador apartamento de 2 habitaciones en el codiciado distrito de Hainviertel de Bamberg: tranquilo, céntrico y listo para entrar a vivir.

*Número de propiedad: 25161087*



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

**PRECIO DE COMPRA: 340.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 54,45 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25161087	Precio de compra	340.000 EUR
Superficie habitable	ca. 54,45 m <sup>2</sup>	Piso	Apartamento
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1994	Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	110.71 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.10.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

## Una primera impresión

Este atractivo apartamento de 2 habitaciones, con aproximadamente 54,45 m<sup>2</sup> de superficie habitable, se encuentra en una de las zonas residenciales más codiciadas de Bamberg: el popular distrito de Hainviertel. Construido en 1995, este complejo residencial goza de una ubicación céntrica y tranquila, rodeado de vegetación y con excelentes infraestructuras. El apartamento se encuentra en impecables condiciones e impresiona por su ambiente luminoso y acogedor. Su distribución, bien diseñada, garantiza una distribución clara y funcional y un ambiente agradable. Desde el acogedor recibidor, se accede al espacioso salón, que ofrece amplio espacio para una cómoda zona de estar y un comedor. Los grandes ventanales inundan el espacio de luz natural, creando un ambiente cálido y acogedor. La cocina americana se integra a la perfección con el salón y está equipada con todos los electrodomésticos esenciales, ideal para quienes aprecian la vida moderna y funcional. El dormitorio ofrece espacio suficiente para una cama doble y espacio de almacenamiento adicional. El baño, de diseño atemporal, incluye bañera, lavabo, inodoro y una práctica conexión para lavadora. Una característica destacada es la posibilidad de adquirir el apartamento parcialmente amueblado, lo que le permite mudarse de inmediato sin tener que preocuparse por amueblarlo o comprar artículos nuevos. El apartamento también incluye una plaza de aparcamiento subterráneo, fácilmente accesible en ascensor, y un sótano privado con espacio de almacenamiento adicional. La calefacción se proporciona mediante un moderno sistema de calefacción urbana, lo que garantiza una vida eficiente y cómoda. Gracias a su excelente ubicación, tiendas, restaurantes, médicos y transporte público están a poca distancia a pie. Los idílicos espacios verdes del parque Hain y a orillas del río Regnitz también invitan a pasear y relajarse. Este apartamento es ideal para alquilar o como inversión: ¡una oportunidad única en una ubicación privilegiada en el distrito Hain de Bamberg!

Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

## Detalles de los servicios

- Teilmöblierung
- Einbauküche
- TG-Stellplatz

Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung liegt in der exklusiven Hainlage von Bamberg – einem der begehrtesten und traditionsreichsten Wohngebiete der Stadt. Das Viertel beeindruckt durch seine harmonische Kombination aus zentraler Lage, historischer Umgebung und hoher Lebensqualität. Gepflegte Altbauvillen, begrünte Straßenzüge und die unmittelbare Nähe zum Hainpark verleihen dem Stadtteil ein besonders charmantes, fast herrschaftliches Flair. Der weitläufige Park mit seinen Spazierwegen, Wiesen und der Regnitz ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet ideale Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren oder einfach zum Entspannen im Grünen.

Neben der idyllischen Atmosphäre überzeugt die Lage auch durch ihre hervorragende städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte befinden sich ebenso in der Nähe wie gemütliche Cafés, Biergärten und Restaurants. Auch Ärzte, Schulen, Kindergärten und kulturelle Einrichtungen sind bequem erreichbar, was die Umgebung sowohl für Singles und Paare als auch für ältere Menschen besonders attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof, von dem aus Regional- und Fernzüge in Richtung Nürnberg, Würzburg und München verkehren. Das dichte Radwegenetz ermöglicht zudem eine unkomplizierte und umweltfreundliche Mobilität im gesamten Stadtgebiet. Trotz der zentralen Lage herrscht in den Seitenstraßen eine ruhige, fast dörfliche Atmosphäre – ideal für alle, die Stadtnähe und Natur gleichermaßen schätzen.

Mit ihrer Mischung aus historischer Kulisse, grüner Umgebung und perfekter Infrastruktur zählt die Hainlage zu den repräsentativsten Wohnadressen Bambergs. Wer hier lebt, genießt urbanes Wohnen auf höchstem Niveau – mitten in der Stadt und doch im Grünen.

Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 110.71 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25161087 - 96047 Bamberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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