

Bamberg

# Edificio residencial y comercial versátil en el corazón de Bamberg

*Número de propiedad: 25161081*



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

**PRECIO DE COMPRA: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 524 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 26 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 610 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg**

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

Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25161081
Superficie habitable	ca. 524 m <sup>2</sup>
Habitaciones	26
Dormitorios	17
Baños	8
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	2.300.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	123.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.11.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2008

Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

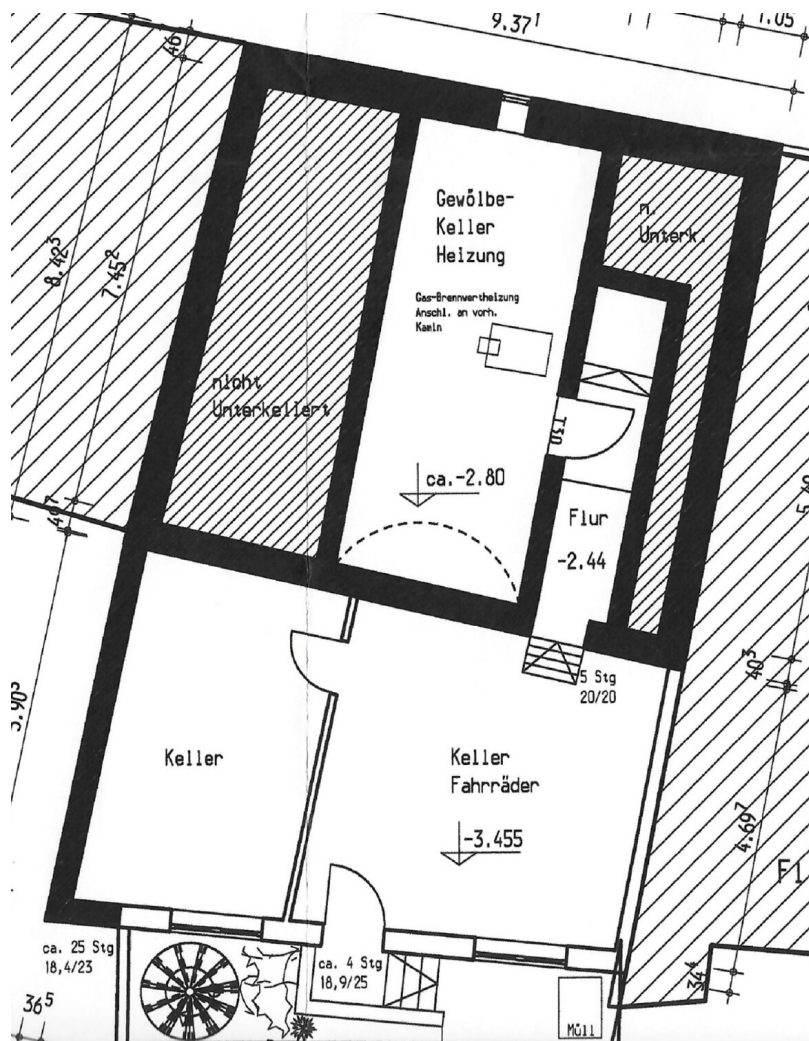
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

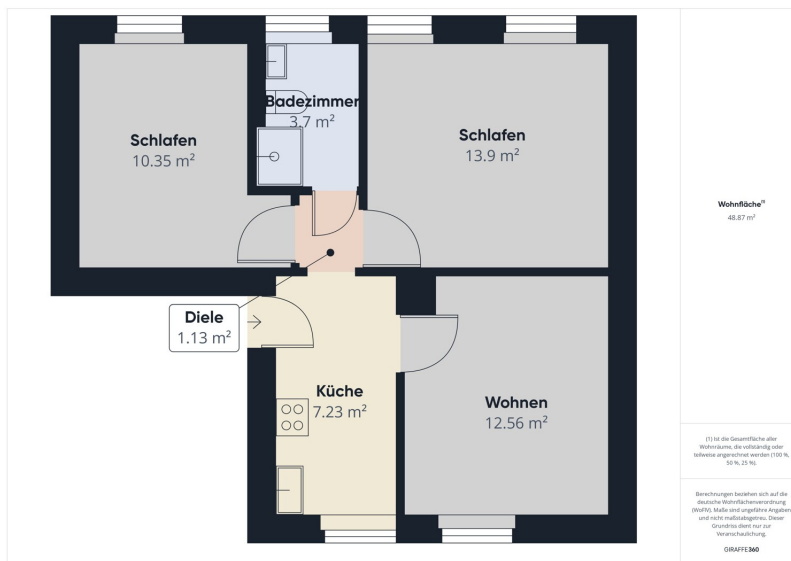
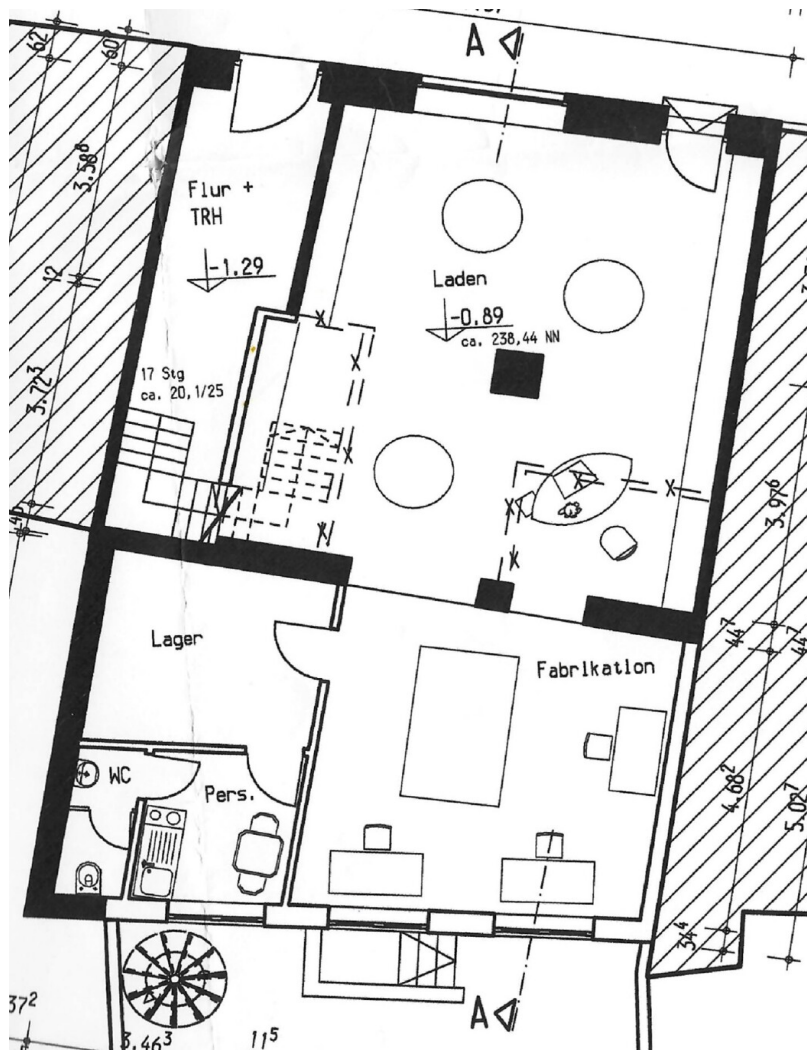
T.: 0951 - 51 93 231 0

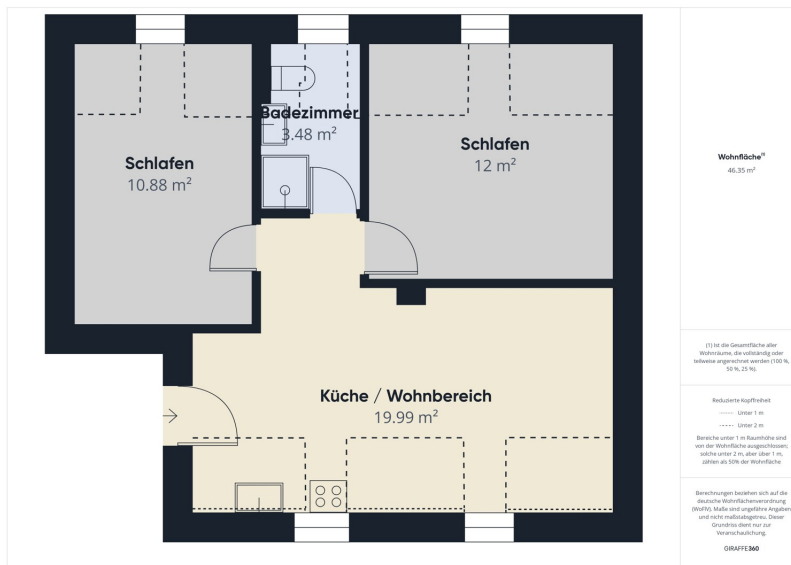
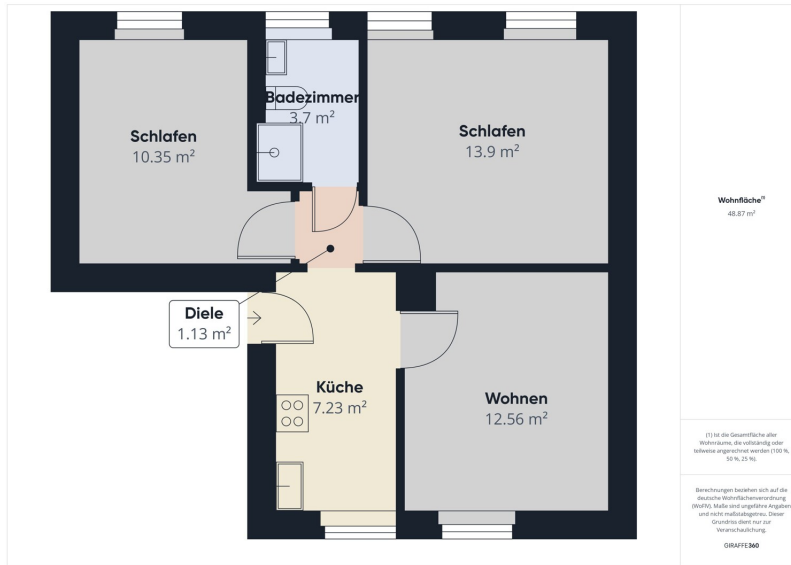
[www.von-poll.com/bamberg](http://www.von-poll.com/bamberg)

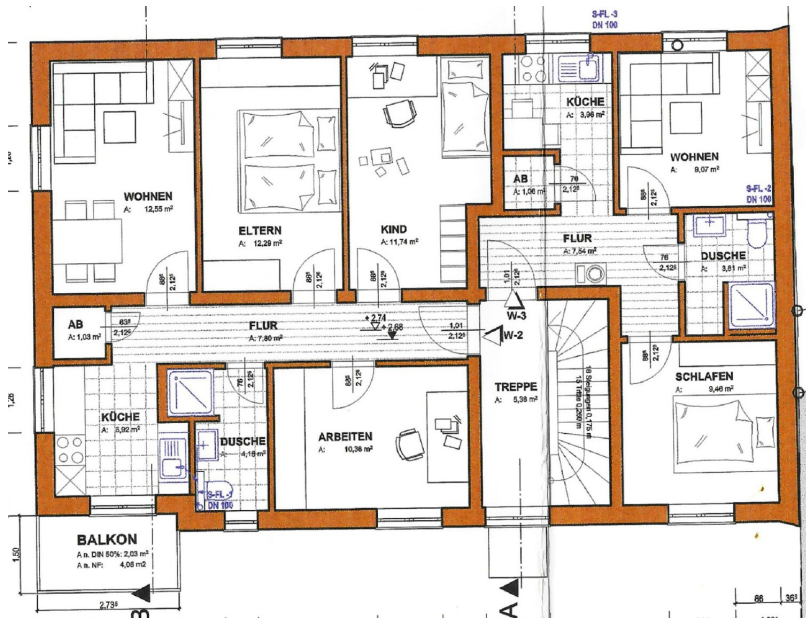
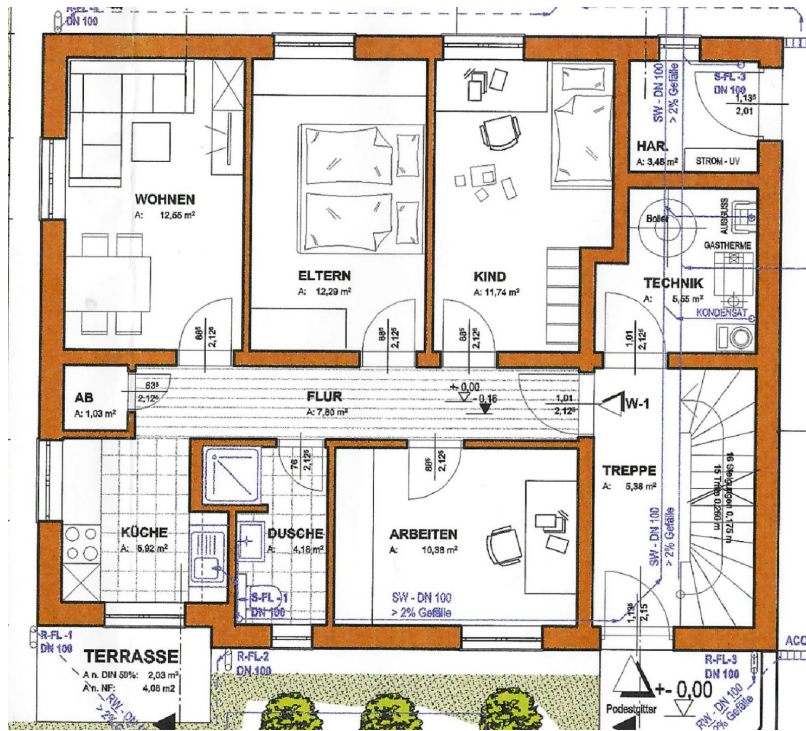
Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg

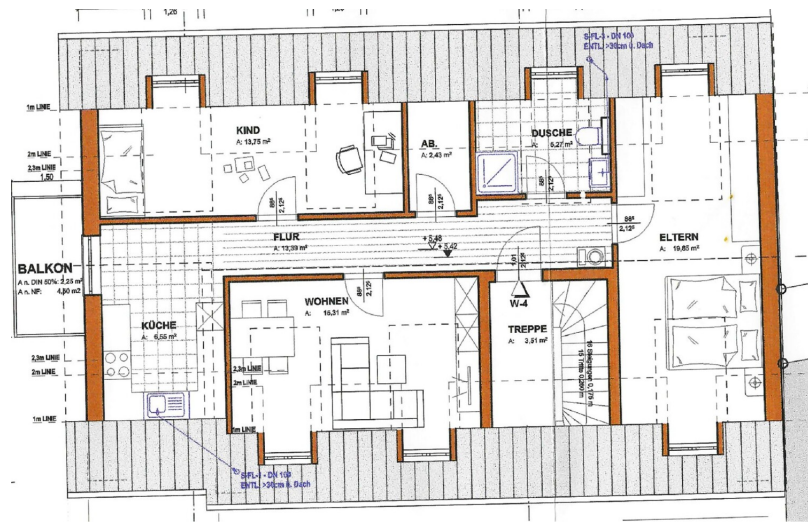
## Planos de planta











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: 25161081 - 96047 Bamberg**

## Una primera impresión

Amplio edificio residencial y comercial con jardín y plazas de aparcamiento: versátil en el corazón de Bamberg. Este espacioso edificio residencial y comercial, ubicado en el corazón de Bamberg, ofrece una variedad de usos y es ideal tanto para propietarios como para inversores. Finalizada en 2008, la propiedad impresiona por su impecable estado, su cuidada distribución y una ubicación que permite una excelente combinación de vivienda y trabajo. Con una superficie habitable total de aproximadamente 524 m<sup>2</sup>, distribuidos en dos edificios, la propiedad ofrece 26 estancias, incluyendo 17 dormitorios y ocho baños. Esta generosa distribución la convierte en ideal para familias numerosas, viviendas compartidas, alquileres vacacionales o una combinación de vivienda y trabajo. La parcela de aproximadamente 610 m<sup>2</sup>, con su patio cerrado, plazas de aparcamiento y jardín adyacente, ofrece un oasis de paz y privacidad en medio del entorno urbano. La entrada da la bienvenida a residentes e invitados con un ambiente agradable. La escalera central facilita el acceso a las distintas plantas, cada una con espacios flexibles y bien planificados. La versatilidad del edificio es especialmente destacable: este edificio residencial y comercial ofrece una amplia gama de usos individuales gracias a sus numerosas estancias. La vida y el trabajo se combinan fácilmente, ya que se dispone de zonas de estar privadas y amplios espacios para oficinas o consultorios. La cantidad de habitaciones también lo convierte en el edificio ideal para la convivencia multigeneracional o para el alquiler a múltiples grupos. La propiedad está equipada con calefacción central, lo que garantiza temperaturas agradables durante todo el año. Ocho baños garantizan una rutina diaria fluida, incluso con alta ocupación. Todos los sanitarios son funcionales y cuentan con todo lo necesario para la vida diaria. El equipamiento del edificio cumple con los más altos estándares. Suelos, ventanas y paredes están en buen estado y ofrecen la posibilidad de diseñar ideas personalizadas. El terreno que rodea el edificio también ofrece diversas posibilidades de personalización. Aquí se pueden crear cómodas zonas de estar al aire libre o actividades de jardinería. Además, hay amplias plazas de aparcamiento disponibles, lo que mejora aún más la comodidad de vivir y trabajar. La ubicación de la propiedad también es impresionante, con excelente accesibilidad y conexiones con el transporte público. Servicios locales, escuelas e instalaciones de ocio y recreo se encuentran en las inmediaciones. Este edificio de uso mixto ofrece diversas posibilidades y se adapta con flexibilidad a las necesidades de sus futuros ocupantes. Descubra las numerosas oportunidades que ofrece esta propiedad y su potencial para su concepto personalizado. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita.

**Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg**

## **Todo sobre la ubicación**

Bamberg gilt als eine der begehrtesten Städte für anspruchsvolle Immobilieninvestoren und überzeugt durch stabile Wachstumsraten, hohe Lebensqualität, eine optimale Verkehrsanbindung sowie eine hervorragende Infrastruktur. Die Welterbestadt bietet eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Kultur und moderner Urbanität – mit niedriger Kriminalitätsrate, exzellenter Gesundheitsversorgung und einem vielfältigen Bildungsangebot.

Der Immobilienmarkt in Bamberg zeichnet sich durch ein begrenztes Neubauangebot, insbesondere im historischen Kern, sowie durch kontinuierliche Wertsteigerungen aus. Premiumlagen wie die Altstadt und die malerischen Flussuferbereiche erzielen bereits heute hohe Preise und bieten ein vielversprechendes Wachstumspotenzial.

Wirtschaftlich profitiert Bamberg von einem diversifizierten Arbeitsmarkt mit Schwerpunkten in Bildung, Gesundheitswesen, IT und dem Mittelstand – bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit. Investitionen in Stadtentwicklung, nachhaltige Mobilität und Digitalisierung unterstreichen die Zukunftsfähigkeit und Werthaltigkeit des Immobilienmarktes.

Die zentrale Lage ermöglicht einen unmittelbaren Zugang zu einem breit gefächerten Angebot an Annehmlichkeiten, die den Standort für Investoren besonders attraktiv machen. Neben Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auch gastronomische und kulturelle Angebote nur wenige Minuten entfernt.

In fußläufiger Nähe liegen renommierte Bildungseinrichtungen wie das Maria-Ward-Gymnasium und die Maria-Ward-Realschule. Ergänzt wird dieses Bildungsangebot durch Kindergärten und Grundschulen, die innerhalb von sechs bis zehn Minuten erreichbar sind – ein Pluspunkt, der die Attraktivität für Familien als Mieter oder Käufer weiter erhöht.

Die Gesundheitsversorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in direkter Umgebung gewährleistet. Die nächstgelegenen Arztpraxen sind bereits nach ein bis zwei Minuten zu Fuß erreichbar, während Kliniken wie das Klinikum am Michelsberg in weniger als 20 Minuten erreichbar sind.

Das gastronomische Angebot rund um die Immobilie überzeugt mit einer Vielfalt an erstklassigen Restaurants, Cafés und Bars, die in nur ein bis vier Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit eine hohe Lebensqualität garantieren. Für Freizeit und Erholung sorgen

**zahlreiche Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten, darunter moderne Fitnessstudios, Spielplätze und kulturelle Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Biomärkte sind in drei bis vier Minuten erreichbar.**

**Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Busstationen und dem Bahnhof Bamberg in der Nähe, gewährleistet optimale Mobilität. Darüber hinaus unterstreichen die nahegelegenen Autobahnanschlüsse sowie der Flugplatz Bamberg-Breitenau und der Flughafen Nürnberg (ca. 70 km entfernt) die exzellente regionale und überregionale Verkehrsinfrastruktur.**

**Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur trägt zu einer langfristig positiven Wertentwicklung bei und macht Bamberg zu einem attraktiven Standort für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.**

**Número de propiedad: 25161081 - 96047 Bamberg**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 123.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

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.

**Número de propiedad: 25161081 - 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)**