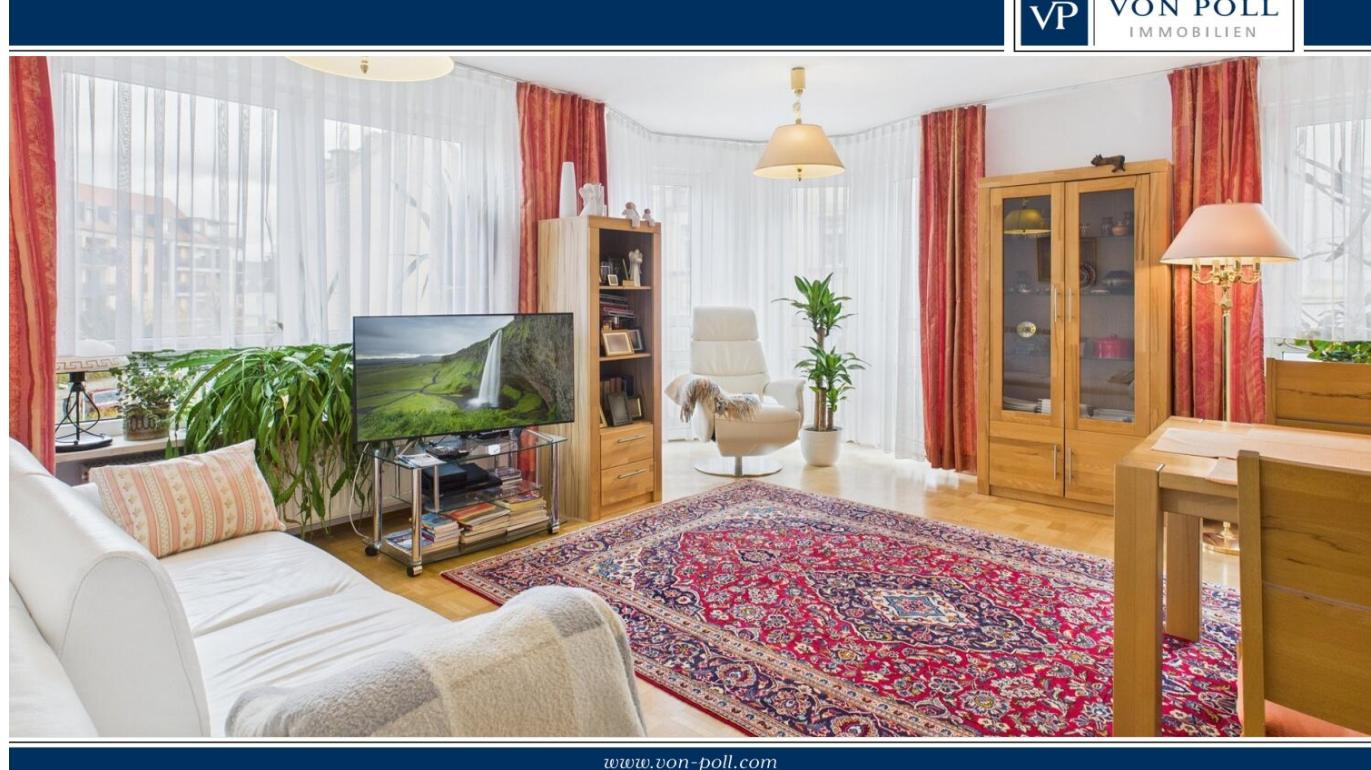


Bamberg

**Charmant appartement de 2 pièces dans le quartier recherché de Hainviertel à Bamberg - calme, central et prêt à emménager.**

**CODE DU BIEN: 25161087**



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

**PRIX D'ACHAT: 370.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54,45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25161087</b>	Prix d'achat	<b>370.000 EUR</b>
Surface habitable	<b>ca. 54,45 m<sup>2</sup></b>	Type	<b>Appartement</b>
Pièces	<b>2</b>	Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>	État de la propriété	<b>Bon état</b>
Salles de bains	<b>1</b>	Technique de construction	<b>massif</b>
Année de construction	<b>1994</b>	Aménagement	<b>Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	24.10.2028	Consommation finale d'énergie	110.71 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg**

## Une première impression

Ce charmant appartement de deux pièces d'environ 54,45 m<sup>2</sup> habitables est situé dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Bamberg : le quartier très recherché de Hainviertel. Construit en 1995, ce complexe résidentiel bénéficie d'un emplacement calme et central, entouré de verdure et offrant d'excellentes infrastructures.

L'appartement est en parfait état et séduit par son atmosphère lumineuse et accueillante. Son agencement bien pensé garantit une disposition claire et fonctionnelle, ainsi qu'un cadre de vie agréable. Depuis le hall d'entrée accueillant, on accède au spacieux séjour, qui offre un espace généreux pour un coin salon confortable et un coin repas. De grandes fenêtres inondent la pièce de lumière naturelle, créant une ambiance chaleureuse et conviviale. La cuisine américaine équipée s'intègre harmonieusement au séjour et comprend tous les appareils électroménagers essentiels – idéale pour ceux qui apprécient un mode de vie moderne et fonctionnel. La chambre offre suffisamment d'espace pour un lit double et des rangements supplémentaires. La salle de bains, au design intemporel, est équipée d'une baignoire, d'un lavabo, de toilettes et d'un raccordement pour lave-linge. L'un des atouts majeurs de cet appartement est la possibilité d'emménager partiellement meublé, vous permettant ainsi de vous installer immédiatement sans vous soucier de l'ameublement ni des achats. L'appartement comprend également une place de parking souterrain, facilement accessible par ascenseur, et une cave privative offrant un espace de rangement supplémentaire. Le chauffage est assuré par un système de chauffage urbain moderne, garantissant un confort optimal. Grâce à son emplacement idéal, commerces, restaurants, médecins et transports en commun sont accessibles à pied. Les espaces verts idylliques du parc Hain et des berges de la rivière Regnitz invitent également à la promenade et à la détente. Cet appartement est idéal pour un propriétaire occupant ou comme investissement locatif – une opportunité rare dans un emplacement privilégié du quartier Hain à Bamberg !

CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg

## Détails des commodités

- Teilmöblierung
- Einbauküche
- TG-Stellplatz

**CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg**

## Plus d'informations

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 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

**CODE DU BIEN: 25161087 - 96047 Bamberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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