

Bamberg

# Immeuble résidentiel et commercial polyvalent au cœur de Bamberg

CODE DU BIEN: 25161081



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

PRIX D'ACHAT: 2.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 524 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 26 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 610 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

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

**CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25161081
Surface habitable	ca. 524 m²
Pièces	26
Chambres à coucher	17
Salles de bains	8
Année de construction	2008
Place de stationnement	5 x surface libre

Prix d'achat	2.300.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	02.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	123.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2008



CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

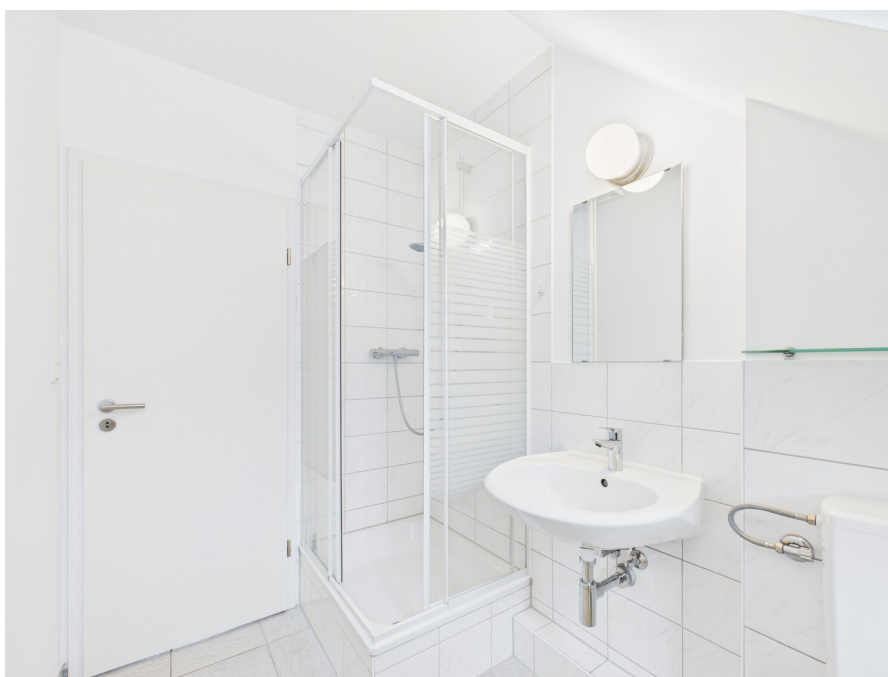
## La propriété





CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

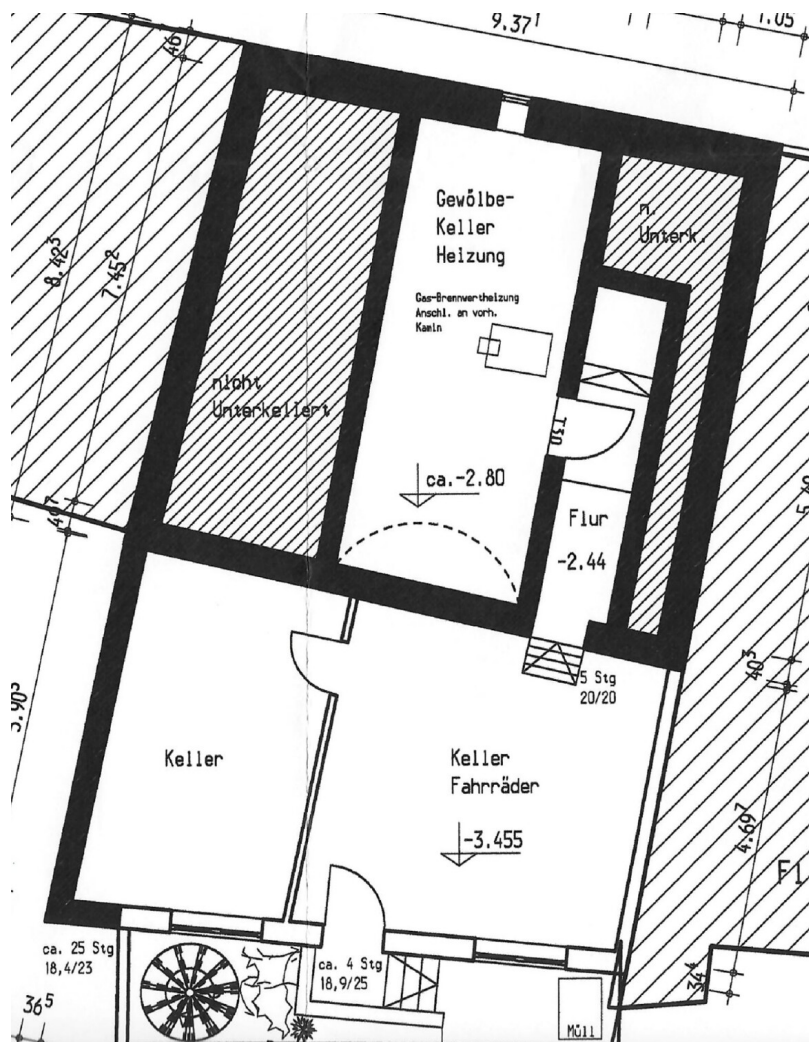
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

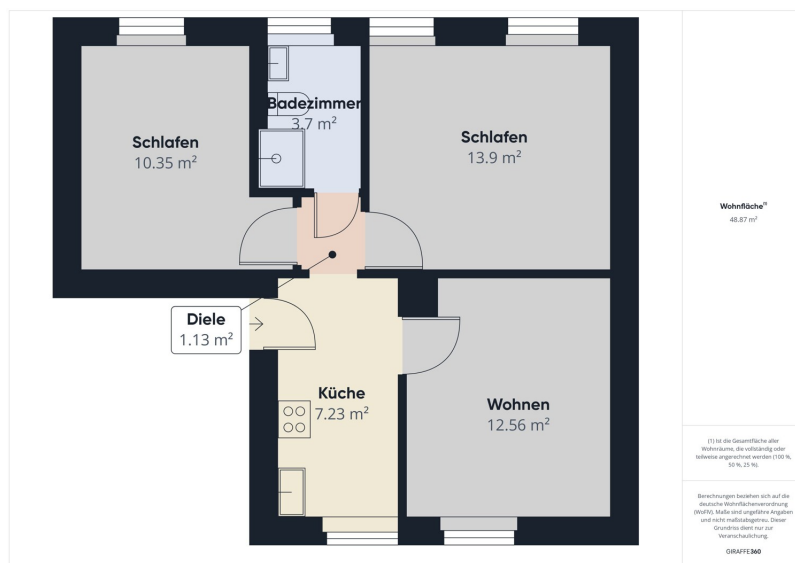
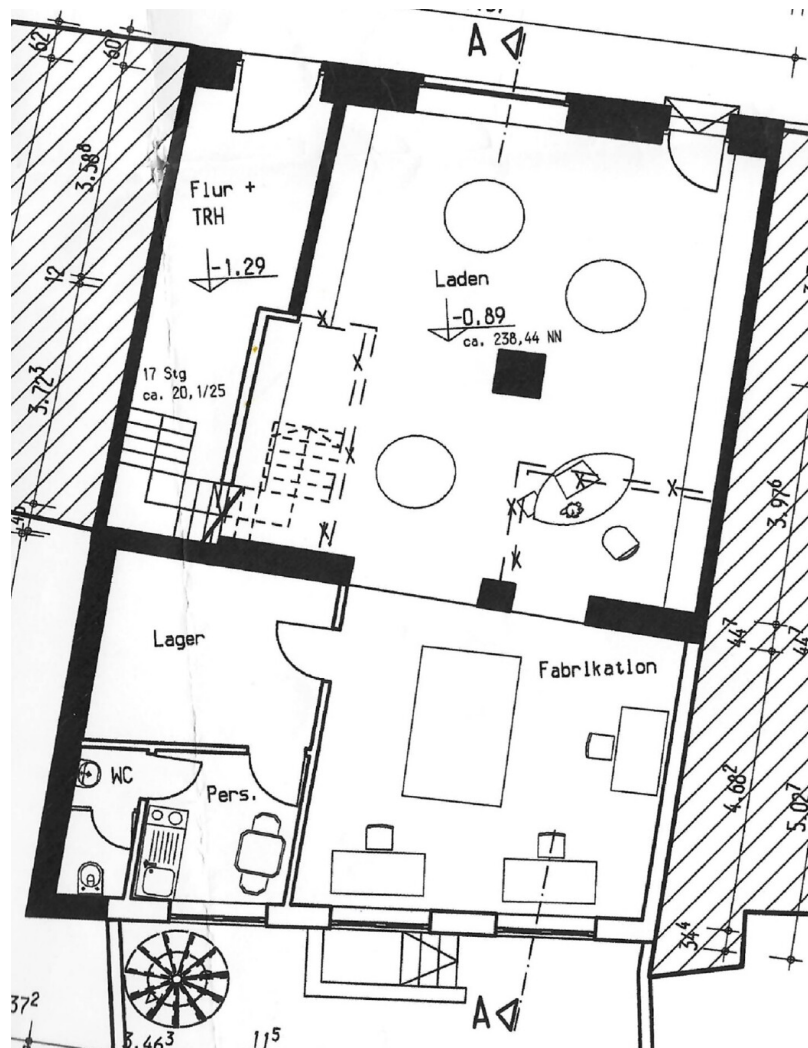
T.: 0951 - 51 93 231 0

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

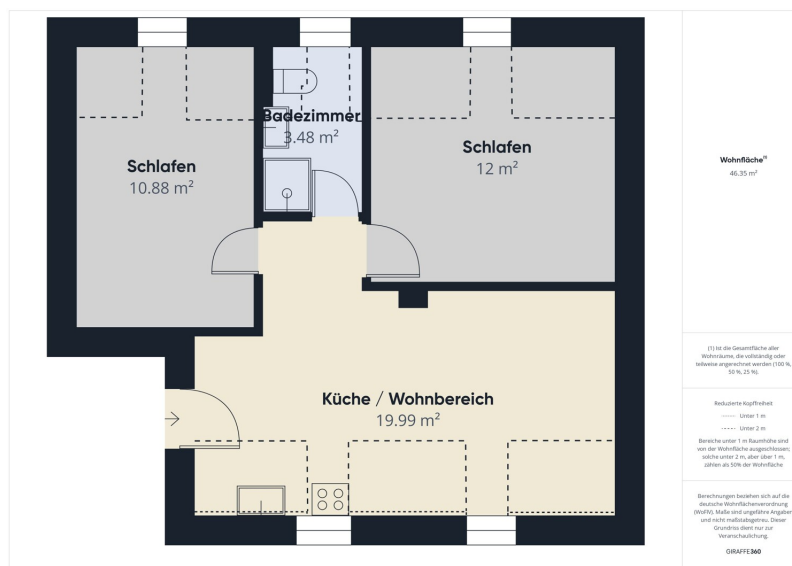
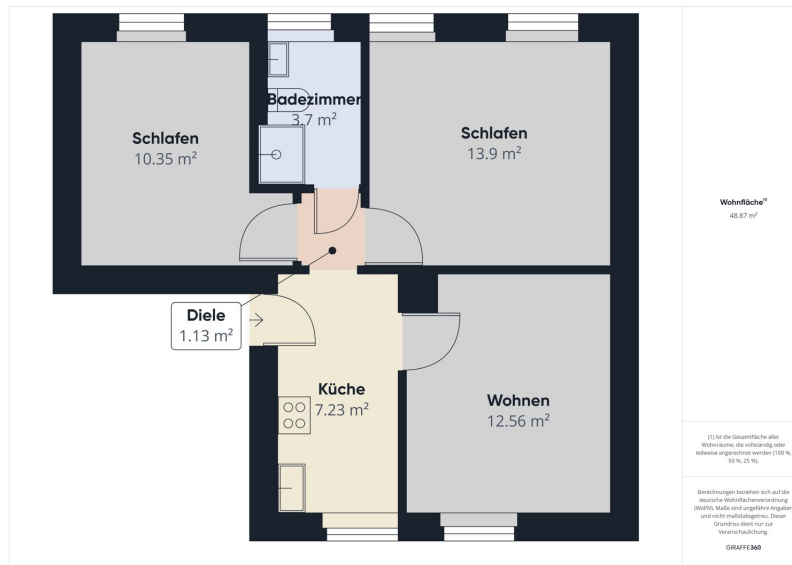
CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg

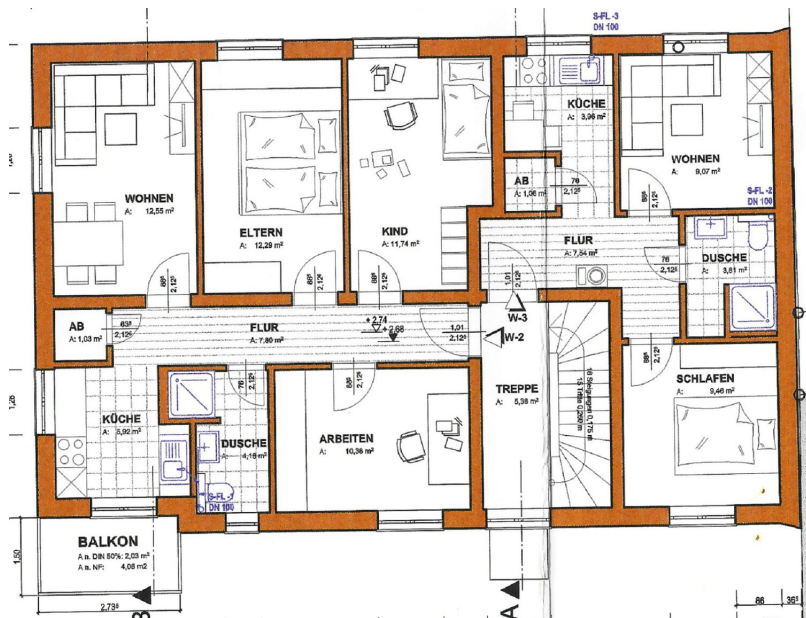
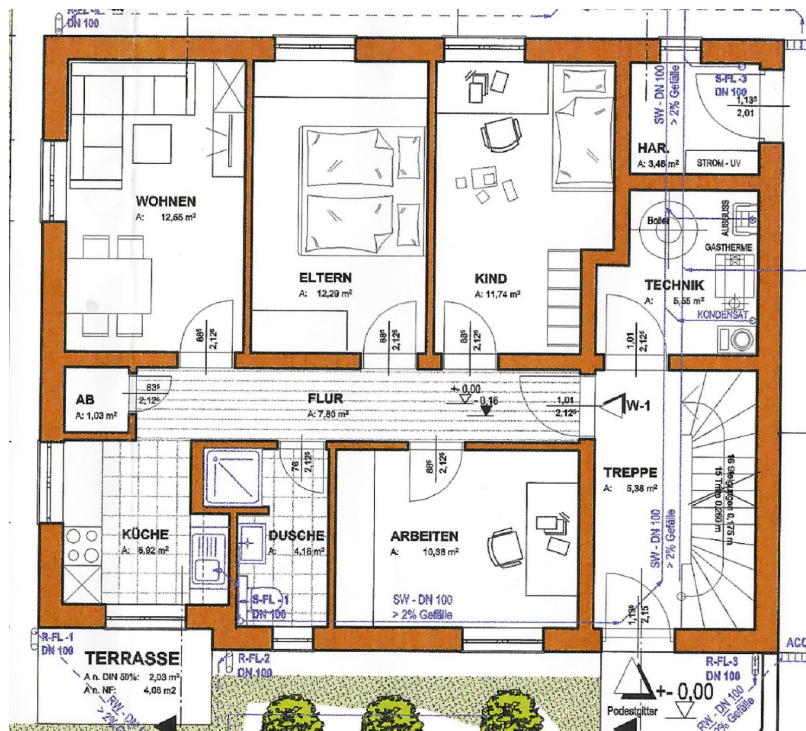
## Plans d'étage

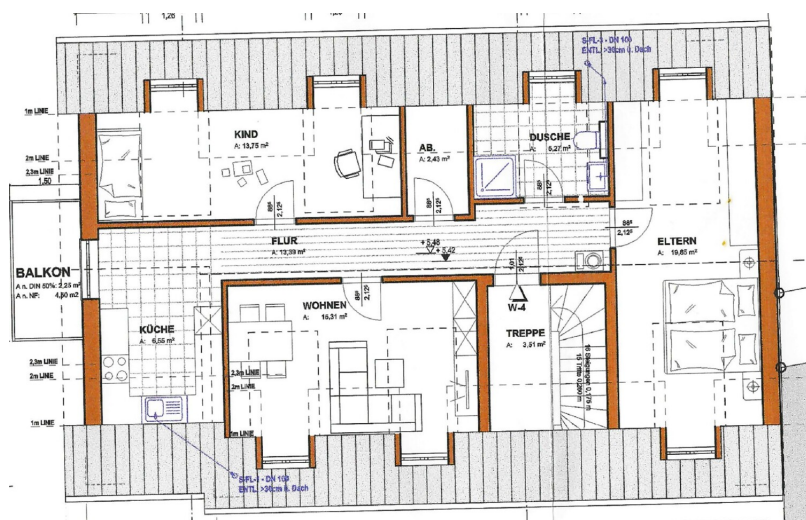












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg**

## Une première impression

Immeuble résidentiel et commercial spacieux avec jardin et parking – usage polyvalent au cœur de Bamberg. Situé en plein cœur de Bamberg, cet immeuble offre de multiples possibilités d'utilisation et convient aussi bien aux propriétaires occupants qu'aux investisseurs. Achievé en 2008, il séduit par son état impeccable, son agencement bien pensé et son emplacement idéal pour une parfaite combinaison de vie personnelle et professionnelle. D'une surface habitable totale d'environ 524 m<sup>2</sup>, répartie sur deux bâtiments, il comprend 26 pièces, dont 17 chambres et huit salles de bains. Cette configuration généreuse le rend idéal pour les familles nombreuses, la colocation, la location saisonnière ou une activité combinant vie personnelle et professionnelle. Le terrain d'environ 610 m<sup>2</sup>, avec sa cour intérieure, ses places de parking et son jardin attenant, offre un havre de paix et d'intimité en pleine ville. L'entrée, à l'ambiance chaleureuse, accueille résidents et visiteurs. L'escalier central dessert facilement les différents étages, chacun offrant des espaces modulables et bien agencés. La polyvalence de ce bâtiment est particulièrement remarquable : cet immeuble à usage mixte (résidentiel et commercial) offre une grande flexibilité d'aménagement grâce à ses nombreuses pièces. Il est facile d'y combiner vie personnelle et professionnelle, grâce à la présence d'espaces de vie privés et de vastes bureaux ou cabinets professionnels. Le nombre de pièces le rend également idéal pour une famille multigénérationnelle ou une location à plusieurs locataires. Le bâtiment est équipé d'un chauffage central, garantissant un confort thermique optimal toute l'année. Huit salles de bains assurent un quotidien serein, même en cas de forte occupation. Toutes les installations sanitaires sont fonctionnelles et offrent tout le nécessaire. Les équipements et finitions du bâtiment répondent à des normes élevées. Les sols, fenêtres et murs sont en bon état et offrent un large potentiel pour des aménagements personnalisés. Les espaces extérieurs offrent également de nombreuses possibilités de personnalisation. On peut y créer des espaces de détente confortables ou un jardin. De plus, un grand parking est disponible, contribuant au confort de vie et de travail. L'emplacement du bâtiment est également un atout majeur, avec une excellente accessibilité et une desserte optimale par les transports en commun. Commerces, écoles et infrastructures de loisirs se trouvent à proximité immédiate. Cet immeuble à usage mixte offre de multiples possibilités et peut être facilement adapté aux besoins de ses futurs occupants. Découvrez par vous-même les nombreuses opportunités qu'il offre et son potentiel pour votre projet. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.



**CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg**

## Tout sur l'emplacement

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. Premiurlagen wie die Altstadt und die malerischen Flusssuferbereiche 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.

**CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg**

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25161081 - 96047 Bamberg**

## Contact

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

Sophie Grohganzen & 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)