

Bamberg

# RÉSERVÉ ! Appartement lumineux et bien entretenu dans un quartier résidentiel calme de Bamberg Gartenstadt

CODE DU BIEN: 25161084



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

PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 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: 25161084 - 96050 Bamberg**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25161084          |
| Surface habitable      | ca. 83 m²         |
| Pièces                 | 3                 |
| Chambres à coucher     | 1                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1960              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 359.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| État de la propriété         | Entièrement rénové  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 20 m²   |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon                       |

**CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 Bamberg**

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage  | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.10.2025           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|  |   |
|--|---|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 98.80 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B   |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1960  |

CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 Bamberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 Bamberg

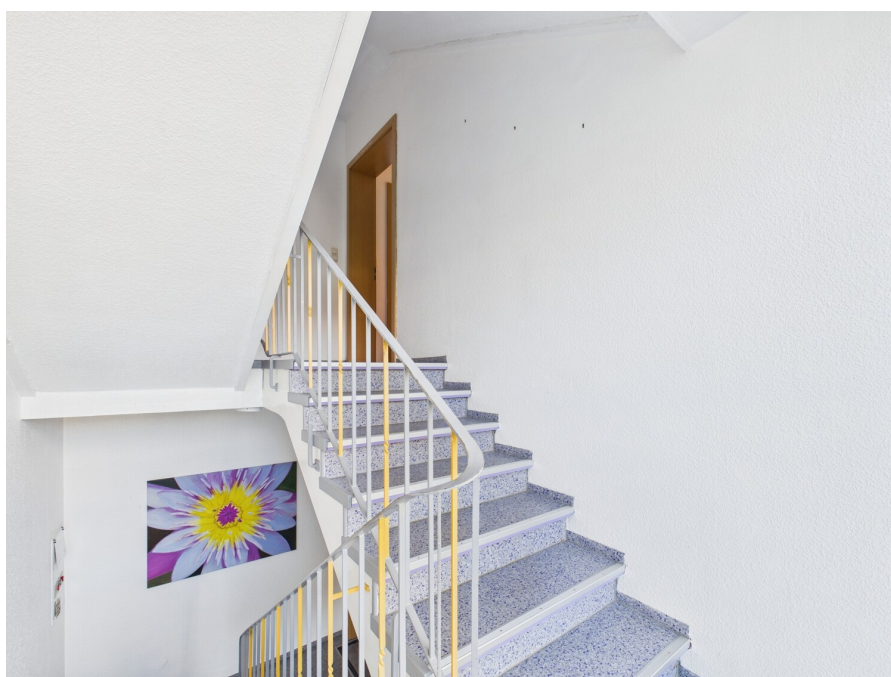
## La propriété





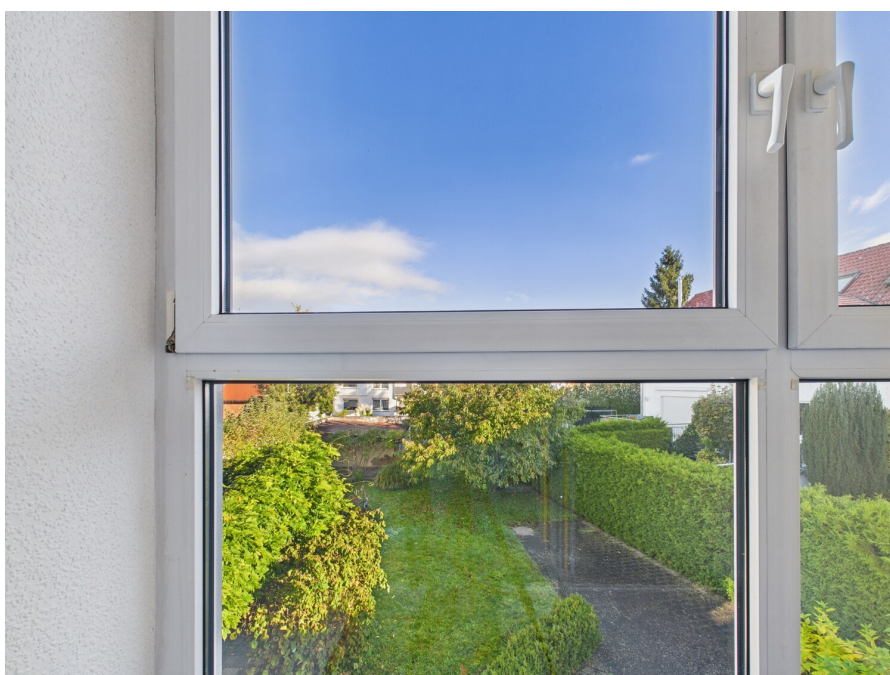
CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 Bamberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 Bamberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 Bamberg

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

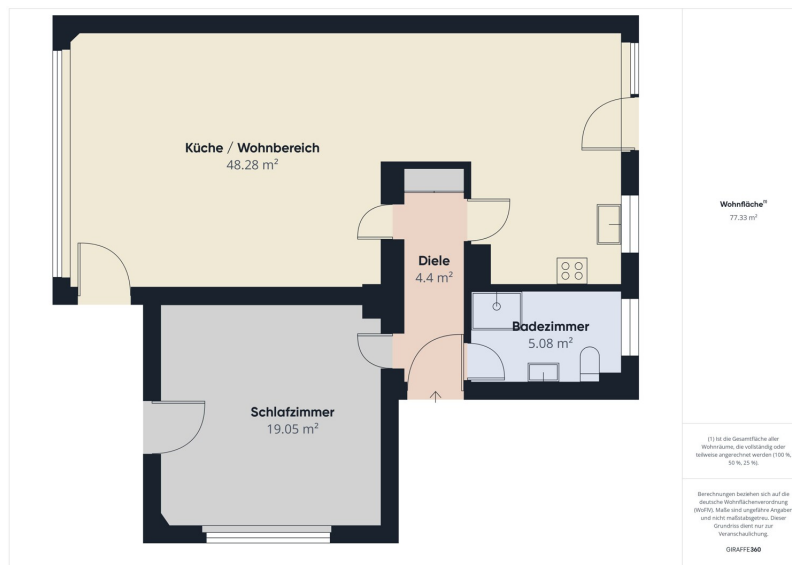
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 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: 25161084 - 96050 Bamberg**

## Une première impression

Bienvenue dans cette charmante opportunité résidentielle, idéalement située au calme et en plein centre-ville. Cet appartement se trouve dans une maison de trois logements construite en 1960 et entièrement rénovée entre 2016 et 2022. D'une superficie d'environ 83 m², il offre un cadre de vie idéal pour les personnes seules, les couples ou les petites familles appréciant les espaces de vie ouverts et lumineux. L'appartement comprend trois pièces et bénéficie d'une distribution de travail claire et aérée. Le cœur de l'appartement est un espace de vie lumineux et spacieux, comprenant cuisine, salle à manger et salon, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement et une atmosphère chaleureuse grâce à ses grandes fenêtres. Attenante, une chambre séparée et calme offre un espace généreux pour une grande armoire et un lit double. Deux balcons complètent ce cadre de vie haut de gamme. La cuisine est équipée d'éléments modernes. Pour plus de confort, la salle de bain rénovée comprend une baignoire, une douche, un lavabo et des toilettes. La rénovation de haute qualité a inclus de nouveaux revêtements muraux et de sols dans toutes les pièces, ainsi que des équipements sanitaires modernes. Lors des récentes rénovations, effectuées entre 2011 et 2022, des travaux essentiels ont été réalisés, tels que la rénovation de la toiture, de la façade, du système de chauffage, ainsi que de l'ensemble des murs et des sols. L'appartement bénéficie d'un chauffage central, garantissant une température ambiante confortable même en hiver. L'ensemble est sublimé par des finitions de qualité, à la fois classiques et soignées. L'appartement est en excellent état et ne nécessitera aucun entretien supplémentaire dans un avenir proche. L'immeuble est bien entretenu et le quartier est agréable. L'appartement comprend deux places de parking privatives et un jardin privatif avec un abri de jardin fermé à clé, idéal pour les barbecues, petits ou grands. Son emplacement offre un accès facile aux commerces, écoles, crèches, cabinets médicaux et lieux culturels. De plus, l'excellent réseau de transports en commun est un atout majeur pour les personnes travaillant à l'extérieur de l'immeuble ou les voyageurs de loisirs. L'appartement dispose également d'un espace de rangement conséquent au sous-sol et d'un local à vélos. Il conviendra parfaitement à ceux qui recherchent un logement exceptionnellement bien entretenu et rénové avec goût. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. N'hésitez pas à nous contacter – laissez-nous vous convaincre des qualités et du potentiel de cette propriété.



**CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 Bamberg**

## Tout sur l'emplacement

Die Gartenstadt liegt im Nord-Osten von Bamberg und ist ein beliebtes Wohngebiet. Umgeben vom Hauptsmoorwald im Osten und der sehr guten Infrastruktur im Westen genießt die Gartenstadt den Charme einer ruhigen und zugleich zentralen Lage. Dieses Objekt befindet sich im Herzen des Wohngebietes in einer verkehrsberuhigten Straße.

Durch eine optimale Stadtbuss-Anbindung wird ein schneller, komfortabler Weg zum Bahnhof, zur Schule, zur Universität oder natürlich in die Innenstadt, garantiert. Alle Ziele sind auch mit dem Fahrrad in kurzer Zeit bequem erreichbar. Auch für Pendler ist die Gartenstadt optimal gelegen. Die Autobahnanschlüsse A70 und A73 sind in nicht mal 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Nahversorgung ist ebenfalls sehr gut, da sich viele Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe befinden.

Die Gartenstadt ist zum Wohnen perfekt - überzeugen Sie sich gerne selbst davon.

**CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 Bamberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 98.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODE DU BIEN: 25161084 - 96050 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)