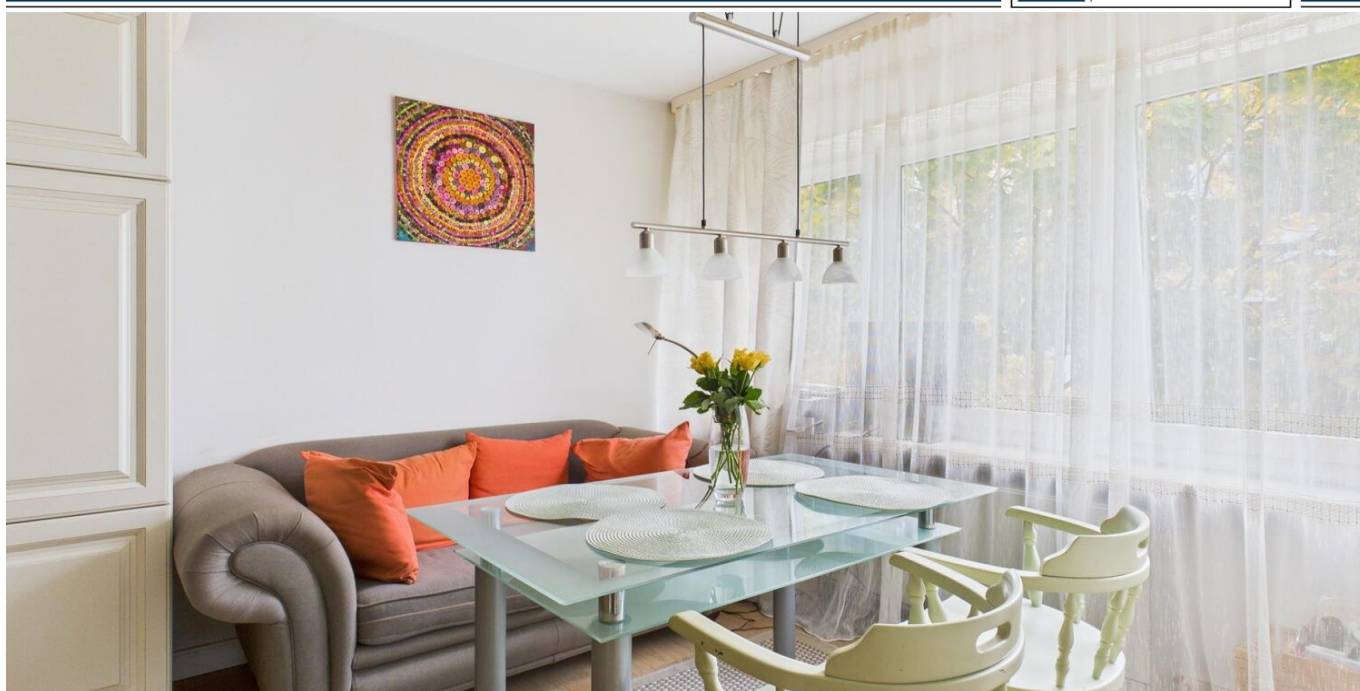


**Bamberg**

**Appartement de 2,5 pièces récemment rénové et accessible aux personnes à mobilité réduite, situé en plein centre de Bamberg et disposant d'une place de parking.**

**CODE DU BIEN: 25161086**



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

**PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

**CODE DU BIEN: 25161086 - 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: 25161086 - 96050 Bamberg**

## En un coup d'œil

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25161086</b>          |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 71 m²</b>         |
| <b>Etage</b>                  | <b>3</b>                 |
| <b>Pièces</b>                 | <b>2.5</b>               |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>1</b>                 |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                 |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1974</b>              |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x surface libre</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>339.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Modernisé</b>                                                                 |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 8 m²</b>                                                                  |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b> |

**CODE DU BIEN: 25161086 - 96050 Bamberg**

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Électricité         |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 03.06.2035          |
| Source d'alimentation                            | Électrique          |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 68.30 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | B                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1974                                     |

CODE DU BIEN: 25161086 - 96050 Bamberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25161086 - 96050 Bamberg**

## La propriété



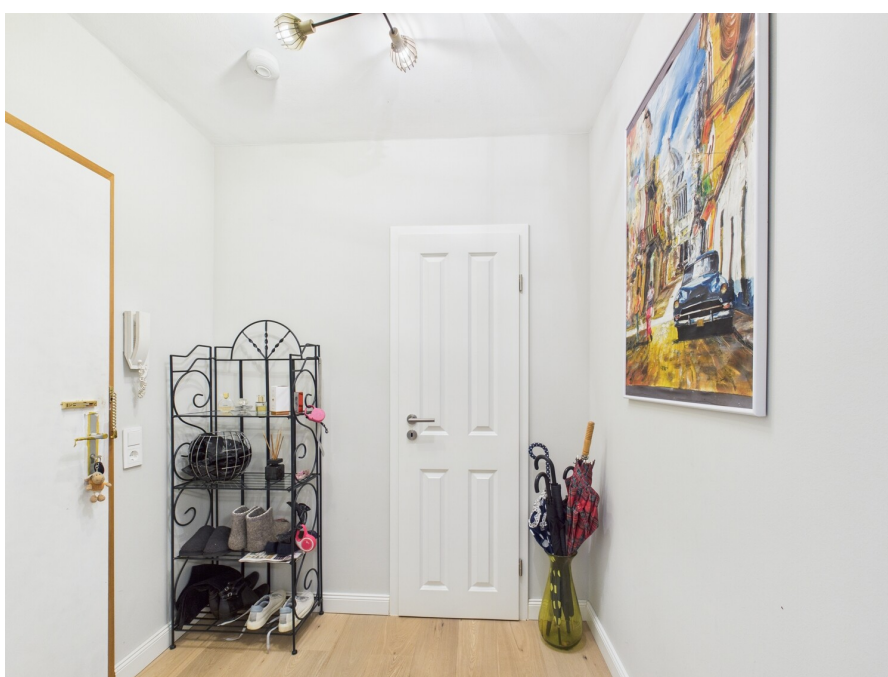
**CODE DU BIEN: 25161086 - 96050 Bamberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25161086 - 96050 Bamberg**

## La propriété



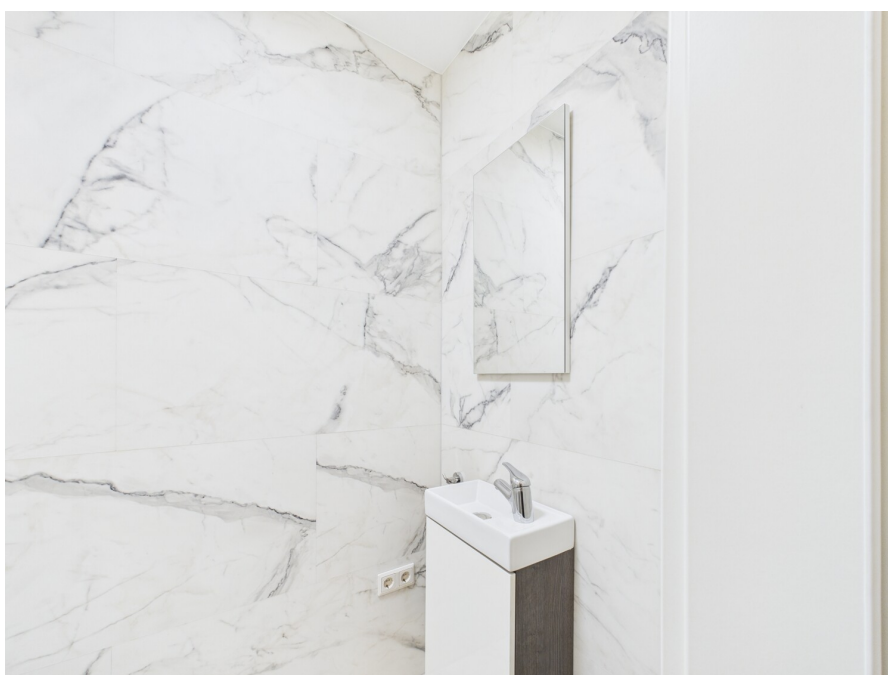
CODE DU BIEN: 25161086 - 96050 Bamberg

## La propriété



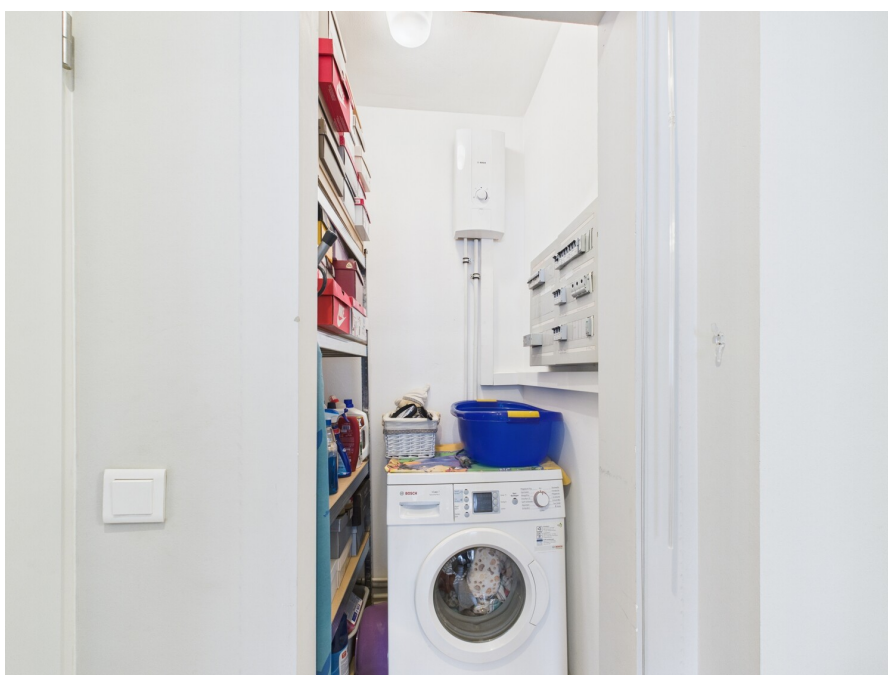
**CODE DU BIEN: 25161086 - 96050 Bamberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25161086 - 96050 Bamberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25161086 - 96050 Bamberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161086 - 96050 Bamberg

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

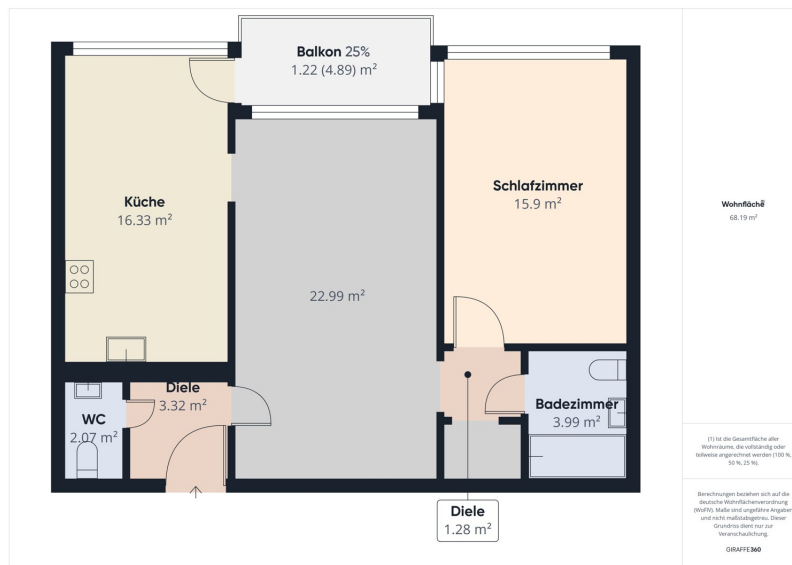
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

CODE DU BIEN: 25161086 - 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: 25161086 - 96050 Bamberg**

## Une première impression

À vendre : un appartement modernisé avec place de parking privative, construit en 1974 et entièrement rénové en 2022. D'une superficie d'environ 71 m², il est idéal pour une personne seule ou un couple recherchant un espace de vie fonctionnel et bien agencé. Situé dans un immeuble collectif, ce bien est en parfait état. L'appartement bénéficie d'une distribution pratique comprenant 2,5 pièces : un séjour spacieux, une chambre, une cuisine avec coin repas, une salle de bains et des toilettes invités. Un balcon s'ouvre sur un espace extérieur paisible. Le séjour, particulièrement agréable grâce à sa taille généreuse, offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Le balcon exposé plein sud est parfait pour se détendre et peut facilement accueillir un petit coin salon. La chambre, de dimensions confortables, garantit des nuits reposantes. Des rangements supplémentaires sont intégrés à l'appartement. La salle de bains, fonctionnelle, est équipée d'une baignoire, idéale pour se relaxer après une longue journée. L'appartement est équipé d'un chauffage par accumulation. Dans le cadre des travaux de modernisation de 2001, les fenêtres ont été remplacées, garantissant une excellente performance énergétique et réduisant les coûts de chauffage. Les équipements et finitions de l'appartement sont de très haute qualité. Situé dans un quartier calme de Bamberg, l'appartement bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun et les commerces. De nombreuses activités de loisirs sont disponibles à proximité immédiate. Cet appartement représente une option attrayante pour les acquéreurs recherchant un logement compact et facilement accessible. Son état impeccable et modernisé vous permet d'emménager immédiatement. Si cet appartement vous intéresse, n'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite afin d'en apprécier pleinement les atouts.

**CODE DU BIEN: 25161086 - 96050 Bamberg**

## Tout sur l'emplacement

Eine hervorragende Infrastruktur zeichnet dieses besondere Wohnviertel aus: Mehrere gut sortierte Supermärkte befinden sich in direkter Laufnähe sowie vier Bäckereien (Stuber, Loskarn, Fuchs, Der Beck) und zwei Metzgereien. Eine Postfiliale im Rewemarkt, zwei Bushaltestellen, eine Filiale der Sparkasse Bamberg, die Wunderburg Eisdiele und eine Apotheke liegen in unmittelbarer Nähe oder direkt vor der Haustüre. Die beliebten Brauereien Mahrsbräu und Keesmann mit Ihren herrlichen Biergärten und Gasthäusern runden neben einer Vielzahl weiterer Restaurants das gastronomische Angebot auf höchstem Niveau ab. Kurze Wege zum Adenauerufer, von dort zur Jahnwiese mit Minigolfplatz und Skaterplatz, zum Hain oder in die Stadt bieten Platz für vielfältige Aktivitäten im Freien oder Erholung vom Alltagsstress. Ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar sind die Innenstadt mit den herrlichen Sehenswürdigkeiten und Geschäften sowie der Bahnhof – deshalb zählt der Stadtteil Wunderburg in Bamberg zu einem der beliebtesten Wohnvierteln.

Fußläufig erreicht werden können zwei Grundschulen sowie verschiedene Kindergärten. Die ärztliche Versorgung ist durch diverse Praxen gesichert. Über den Münchner Ring ist das Klinikum Bamberg in wenigen Minuten erreichbar.

Ein großer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Nicht nur, dass man von hier aus schnell in die Innenstadt fahren kann – Münchner Ring und Berliner Ring mit schnellem Zugang zur Autobahn Richtung Erlangen/Nürnberg zeichnen diese Wohnlage ganz besonders aus.

**CODE DU BIEN: 25161086 - 96050 Bamberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25161086 - 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)**