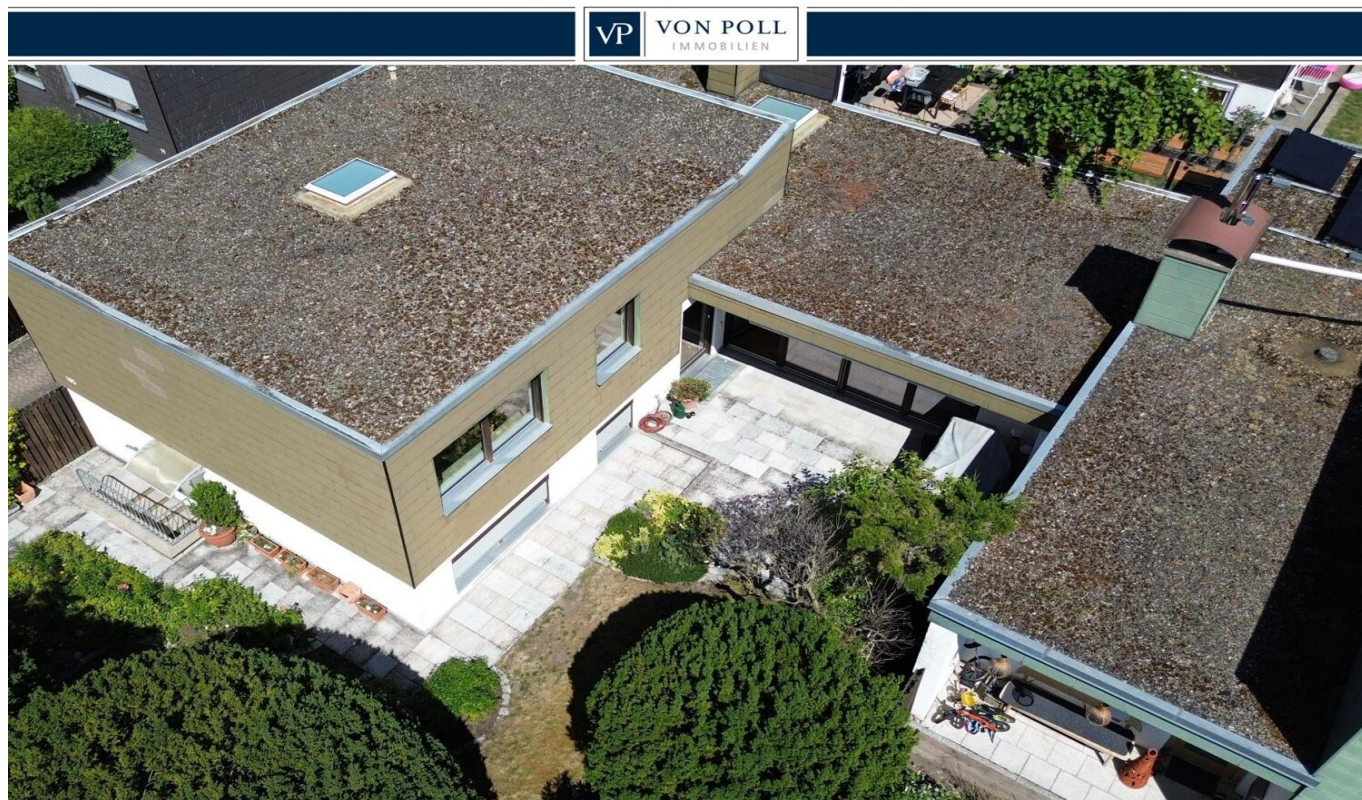


Bamberg

Charmanter Winkelbungalow mit Blick auf die Altenburg und großzügigem Raumangebot

CODE DU BIEN: 26161098



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124,82 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 364 m²

CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 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: 26161098 - 96049 Bamberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26161098
Surface habitable	ca. 124,82 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 94 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	228.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

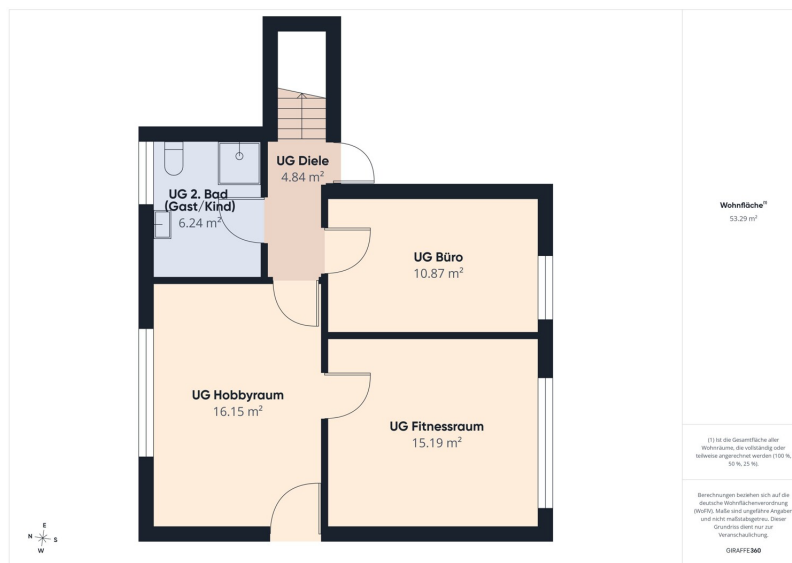
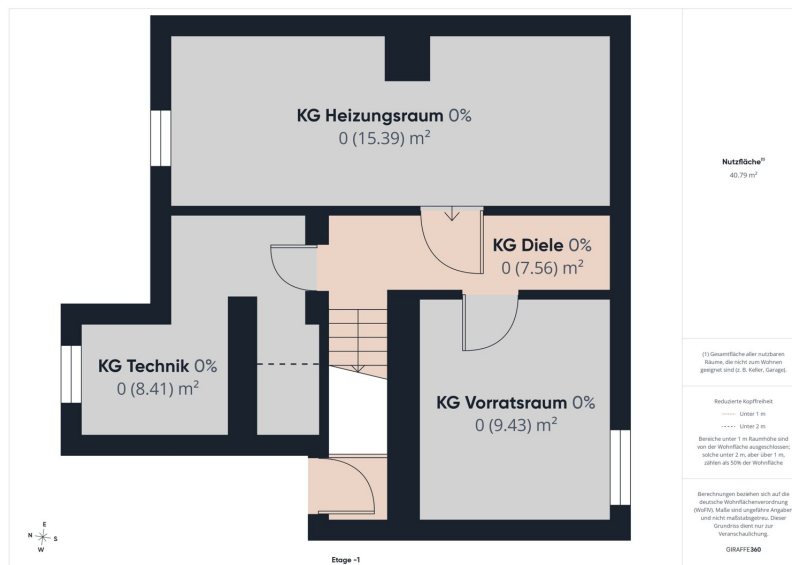
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

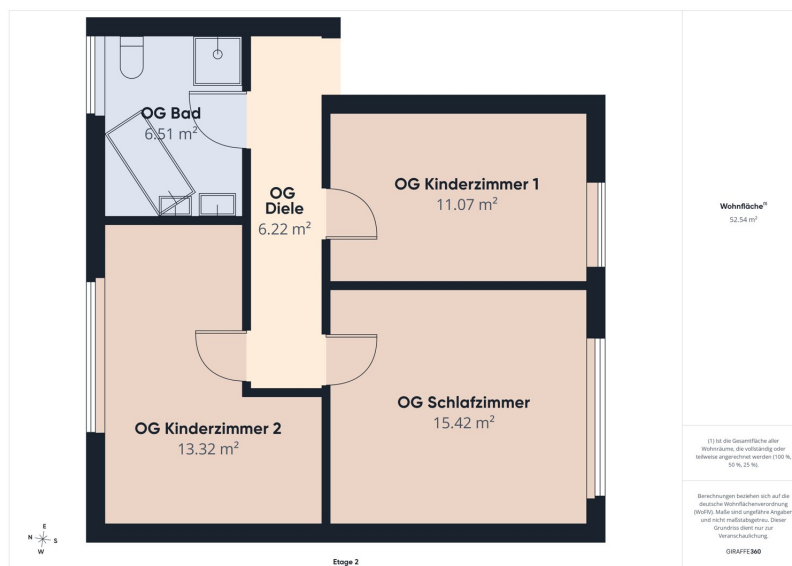
T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 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: 26161098 - 96049 Bamberg

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 1976 bietet auf ca. 125 m² Wohnfläche und einem ca. 364 m² großen Grundstück ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Winkelbungalow in Split-Level-Bauweise verbindet eine durchdachte Architektur mit hohem Wohnkomfort und präsentiert sich dank kontinuierlicher Pflege sowie regelmäßiger Modernisierungsmaßnahmen in einem sehr gepflegten Zustand.

Insgesamt umfasst die Immobilie neun Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Zusätzlich stehen ca. 42 m² flexibel nutzbare Hobby- und Nutzfläche, die sich ideal als Arbeits-, Gäste-, Hobby- oder Fitnessbereich eignet, zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich mit bodentiefer Fensterfront und direktem Zugang zur Terrasse. Hochwertiger Parkettboden und der freie Blick ins Grüne schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Der offen gestaltete Essbereich wird durch eine Lichtkuppel mit Tageslicht versorgt und geht fließend in die angrenzende Küche über, die funktional ausgestattet ist und über großzügige Arbeits- und Stauraumflächen verfügt. Diese kann bei Bedarf übernommen werden. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Büro oder Gästezimmer und bietet ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse. Das Raumangebot wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die durch große Fensterflächen und eine angenehme Raumhöhe ein freundliches Wohngefühl vermitteln. Das Hauptbad im OG ist mit Badewanne, Dusche und Bidet ausgestattet, während das zweite Badezimmer im UG über eine zusätzliche Dusche verfügt und sich ideal als Gäste oder Kinderbad eignet.

Im Untergeschoss stehen drei weitere Räume zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Ob als Hobby-, Arbeits-, Gäste- oder Fitnessbereich – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Ein besonderes Plus ist der direkte Zugang zum Garten, der zusätzlichen Komfort bietet und die Räume ideal mit dem Außenbereich verbindet.

Im Kellergeschoss runden großzügige Keller- und Abstellflächen das Raumangebot sinnvoll ab.

Auch die Außenanlagen überzeugen durch ihre durchdachte Gestaltung. Eine überdachte Terrasse mit elektrischer Markise sowie ein geschützter Südwest-Innenhofgarten mit Stauden, Rosenbeeten und Gartenteich laden zum Entspannen und Verweilen ein. Zum

Außenbereich gehören außerdem ein separater Gartenzugang sowie eine modernisierte Fertiggarage mit elektrischem Hörmann-Sektionaltor. Von den Wohn- und Schlafräumen eröffnet sich zudem ein freier Blick auf begrünte Nachbargrundstücke und den weiten Himmel.

Die Immobilie wurde kontinuierlich modernisiert und technisch aufgewertet. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen die Erneuerung der Gas-Brennwertheizung im Jahr 2023, die Installation elektrischer Aluminium-Rollläden im Jahr 2022 und die Modernisierung der Sanitärtechnik im Jahr 2020. Bereits 2019 wurden isolierte Echtglas-Lichtkuppeln eingebaut, während die doppelt verglasten Fenster im Jahr 2010 erneuert wurden. Die Flachdachsanierung erfolgte bereits 1988. Die Ausstattung umfasst einen hochwertigen Bodenmix aus Parkett, Fliesen, Teppich und Linoleum sowie doppelt verglaste Fenster und teilweise elektrische Aluminium-Rollläden.

Dieses Einfamilienhaus vereint eine durchdachte Split-Level-Architektur, ein großzügiges Raumangebot und zahlreiche Modernisierungen zu einem stimmigen Gesamtbild. Die gepflegte Ausstattung, die attraktiv gestalteten Außenanlagen und die flexibel nutzbaren Flächen schaffen ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit viel Platz zur individuellen Entfaltung.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

Détails des commodités

- Winkelbungalow in Split-Level-Bauweise mit 4 versetzten Ebenen:
- KG: Kellergeschoss (tief, Heizung/Technik, Keller, Vorräte)
- UG: Untergeschoss/Souterrain (halbtief, Hobby, Fitness, Gast, Bad/WC, Zugang Garten über Halbtreppe)
- EG: Erdgeschoss (ebenerdig, Küche, Essbereich, Wohnzimmer, Eingang, Zugang Terrasse/Garten ebenerdig)
- OG: Obergeschoss (halbhoch, Schlafen, Kinderzimmer, Bad)
- Ca. 128 m² Wohnfläche zzgl. ca. 74 m² vielseitig nutzbarer Hobby- und Nutzfläche
- 6 Zimmer mit durchdachter Grundrissgestaltung
- Großzügiger Wohnbereich mit bodentiefer Fensterfront und direktem Zugang zum Außenbereich
- Offener Essbereich mit Tageslicht-Lichtkuppel und Anbindung an die Küche
- Büro- bzw. Gästezimmer mit Terrassenzugang
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer, separates Gäste-WC sowie zusätzliches Gästebad mit Dusche im Souterrain
- Drei flexibel nutzbare Hobbyräume (z. B. Gäste-, Arbeits- oder Fitnessbereich)
- Überdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- Geschützter, uneinsehbarer Südwest-Innenhofgarten mit Stauden, Rosenbeeten und Gartenteich
- Separater Gartenzugang
- Modernisierte Fertiggarage mit elektrischem Hörmann-Sektionaltor
- Teilweise elektrische Aluminium-Rollläden und doppelt verglaste Fenster
- Hochwertige Granitgestaltung im Eingangs- und Terrassenbereich
- Hochwertiger Bodenmix aus Parkett, Fliesen, Teppich und Linoleum
- Überdachter Hauseingang sowie separater Garteneingang zum UG
- Großzügige Keller- und Abstellflächen
- Gepflegter Gesamtzustand durch kontinuierliche Instandhaltung

CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage am Babenbergerring in Bamberg. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einem angenehmen, ruhigen Umfeld und bietet eine hohe Wohnqualität.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeiteinrichtungen befinden sich im direkten Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien verbinden den Babenbergerring schnell und unkompliziert mit der Bamberger Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen. Auch die Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Gastronomie, kulturellen Angeboten und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten die nahe gelegenen Grünanlagen, Spazierwege und Sporteinrichtungen ideale Voraussetzungen. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der guten Anbindung an die Bundesstraßen und die Autobahn A73.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus urbanem Wohnen, kurzen Wegen, einer sehr guten Infrastruktur und einem hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

CODE DU BIEN: 26161098 - 96049 Bamberg

Plus d'informations

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: 26161098 - 96049 Bamberg

Contact

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

Sophie Grohgan & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

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

www.von-poll.com