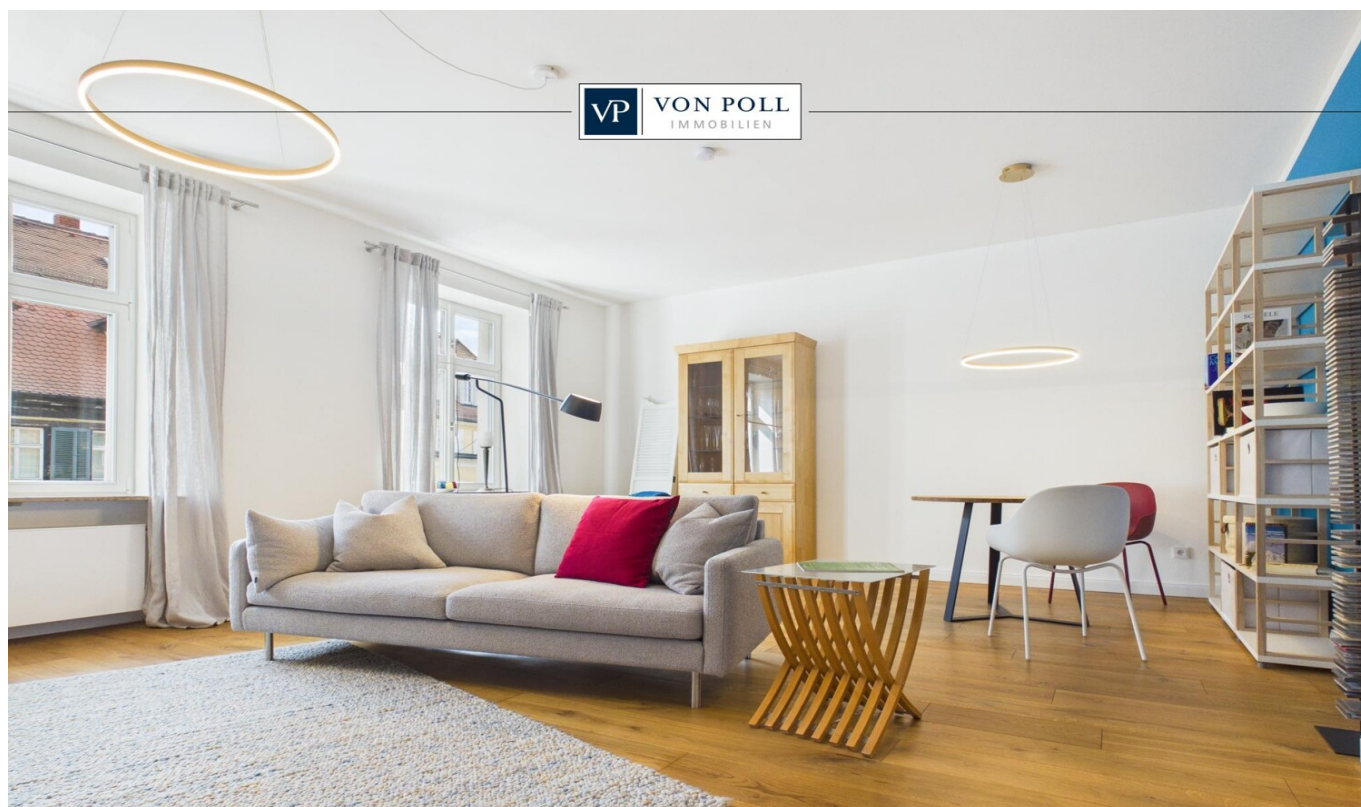


Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

Hochwertig modernisiert & sofort bezugsfertig – 2-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Bamberg

CODE DU BIEN: 26161099



PRIX D'ACHAT: 460.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81,88 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

- **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: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26161099
Surface habitable	ca. 81,88 m²
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	460.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage **Chauffage à l'étage**

Source d'alimentation **Gaz**

Certification énergétique **Legally not required**

CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

La propriété



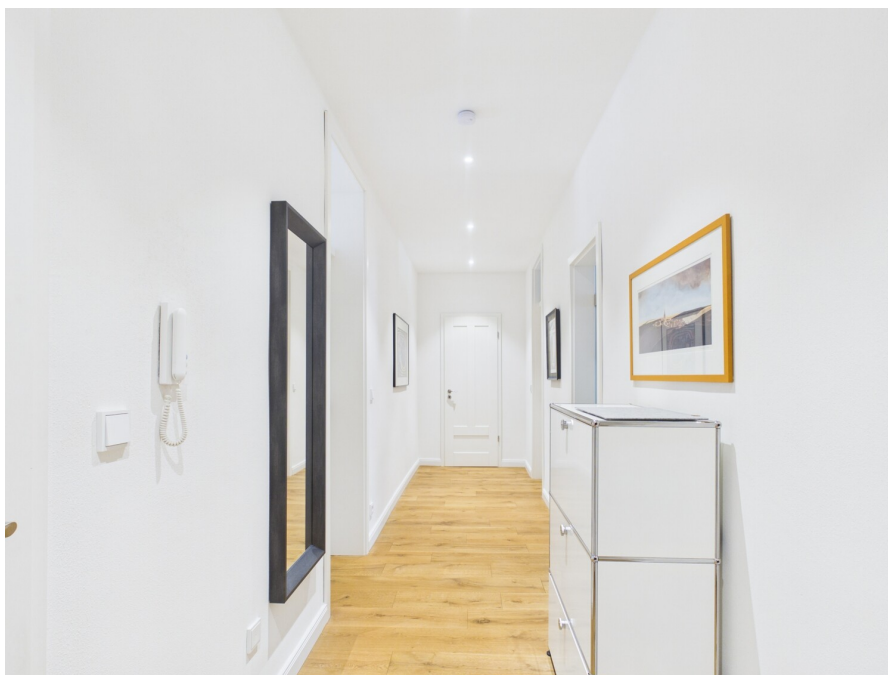
CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

La propriété



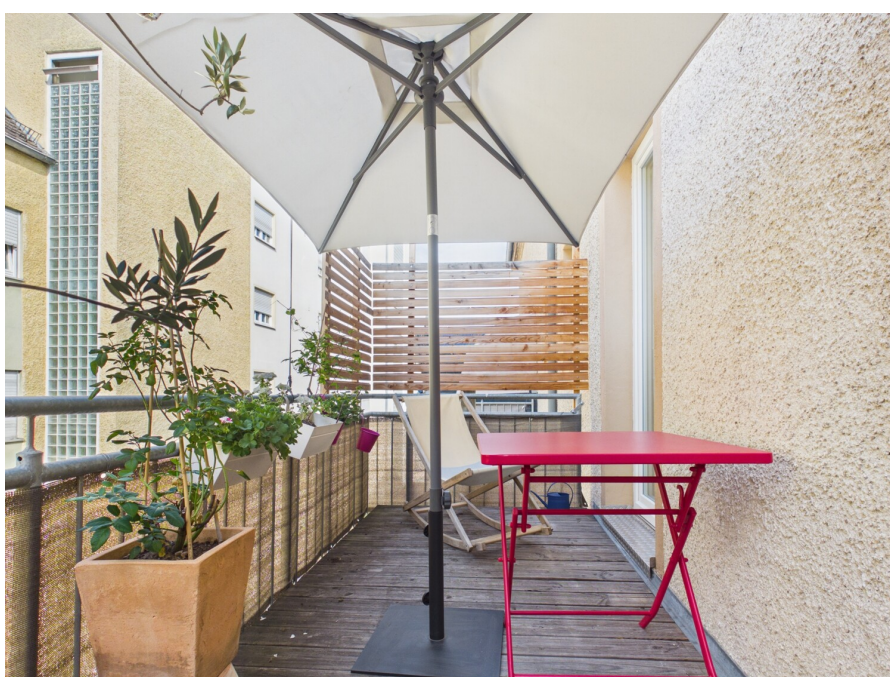
CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

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: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

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: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

Une première impression

Diese stilvolle Altbauwohnung verbindet den besonderen Charme historischer Architektur mit modernem Wohnkomfort. Die ca. 82 m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, unter Ensembleschutz stehenden Gebäudes und überzeugt durch ihren individuellen Charakter sowie die großzügige Raumgestaltung. Hier treffen klassische Altbaulemente auf ein modernes Wohnkonzept und schaffen ein Zuhause mit besonderem Flair und hoher Lebensqualität.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit seinen großen Fenstern für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgt. Der hochwertige, geölte Eichenparkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme und elegante Ausstrahlung und unterstreicht den stilvollen Altbaucharakter.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Schlafbereich sowie einen Homeoffice-Arbeitsplatz. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon. Dieser ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Innenstadt.

Die moderne Einbauküche mit Induktionsfeld und freistehendem Kühlschrank fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und ist bereits im Kaufpreis enthalten, sodass einem sofortigen Einzug nichts im Wege steht. Der direkte Zugang zum Balkon schafft eine angenehme Verbindung zwischen Wohnraum und Außenbereich – ein perfekter Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder gesellige Stunden mit Freunden am Abend.

Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche und verbindet Komfort mit modernem Design. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Im Zuge der umfassenden Modernisierung wurden im Jahr 2023 sämtliche Fenster erneuert sowie eine neue Gastherme installiert. Dadurch präsentiert sich die Wohnung sowohl technisch als auch energetisch auf einem zeitgemäßen Stand.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus gehört ein eigenes Dachbodenabteil zur Wohnung, das weitere Lagerfläche für saisonale oder selten genutzte Gegenstände bietet.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Tiefgarage direkt gegenüber der Wohnanlage, in der bei Bedarf Stellplätze bequem angemietet werden können. So steht Ihnen auch in der begehrten Innenstadtlage eine komfortable Parkmöglichkeit in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder für Kapitalanleger, die eine besondere Immobilie mit Charme und Qualität suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser stilvollen Altbauwohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

Détails des commodités

- Moderne Einbauküche mit Induktionsfeld und freistehendem Kühlschrank
- Frisch modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Balkon
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss
- Großzügige Deckenhöhe von ca. 2,80 m
- Neue Gastherme aus 2023

CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Bamberg und vereint urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die historische Altstadt, die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, ist in wenigen Gehminuten erreichbar und begeistert mit ihrem einzigartigen Stadtbild, zahlreichen Sehenswürdigkeiten sowie einer vielfältigen Auswahl an Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten – befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Bamberger Hauptbahnhof. Von dort bestehen ausgezeichnete regionale und überregionale Bahnverbindungen. Auch Berufspendler profitieren von der guten Erreichbarkeit der Bundesstraßen sowie der Autobahn A73.

Für Erholung und Freizeit bieten die nahe gelegene Regnitz, attraktive Grünanlagen sowie zahlreiche Spazier- und Radwege ideale Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung.

Die Kombination aus zentraler Lage, historischem Flair und hervorragender Infrastruktur, macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

CODE DU BIEN: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

Plus d'informations

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: 26161099 - 96052 Bamberg - Bamberg - Gärtnerstadt

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