

Bamberg / Gaustadt

????????????? ????????: ?????????? ?????????? ??  
????????????? ?????????? ??? ??????????????????  
?????????

????????? ????????: 24161034



????? ??????: 0 EUR

?????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

## ?? ??? ????

????????? ??????????	24161034	????? ???????	?????????
????? ????????????	11 x ????????????	???????????	???????????????
	????? ????????????		Käuferprovision
			beträgt 3,57 % (inkl.
			MwSt.) des
			beurkundeten
			Kaufpreises
			ca. 875 m <sup>2</sup>
			ca. 851 m <sup>2</sup>
		?????	

?????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

????????????? ??????????

?????????????????

??????????

KEIN

???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



????????? ??????????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ????????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



?????? ??????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



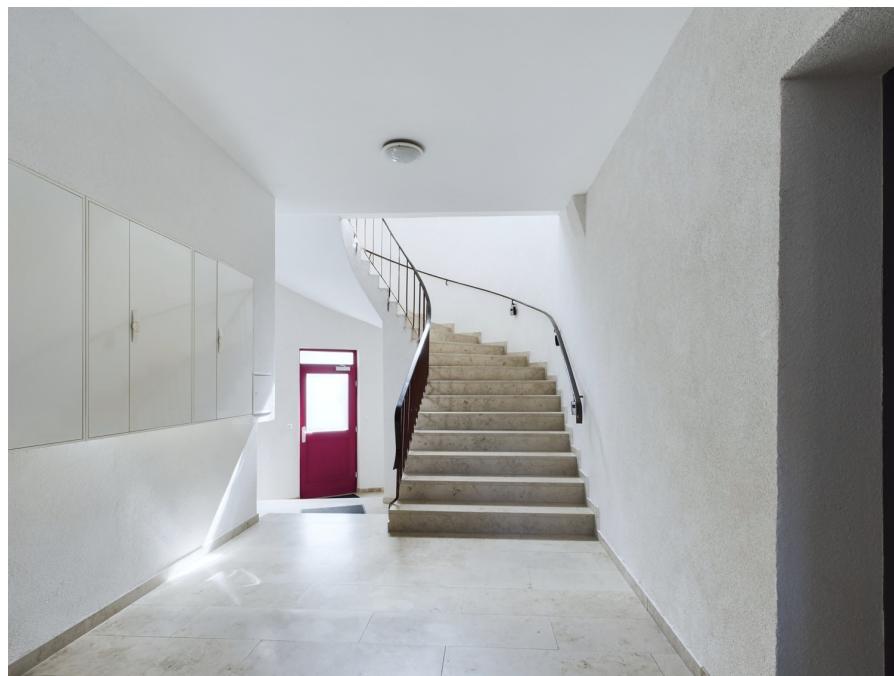
???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



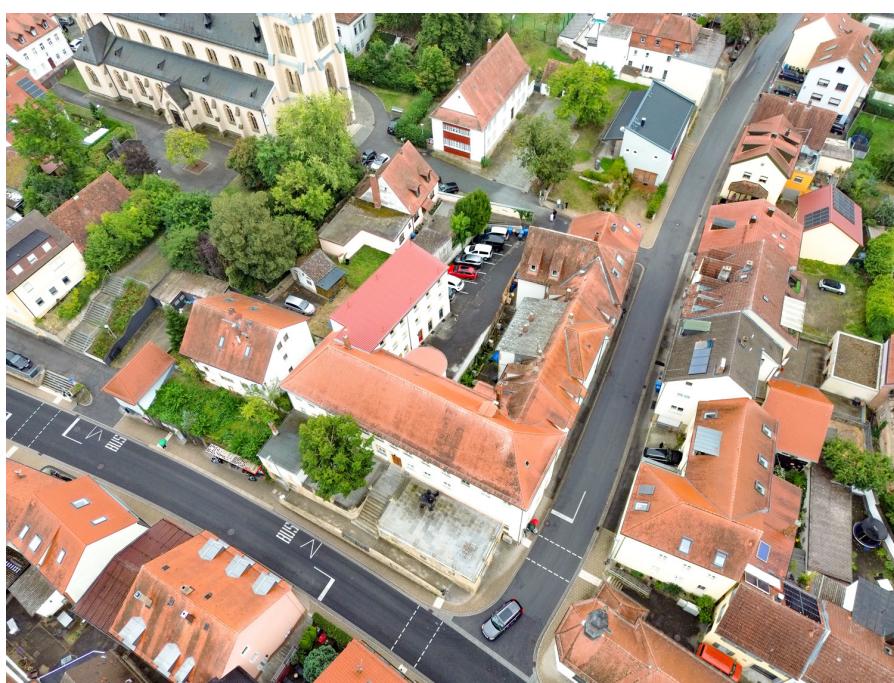
???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????



???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

?? ??????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** 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

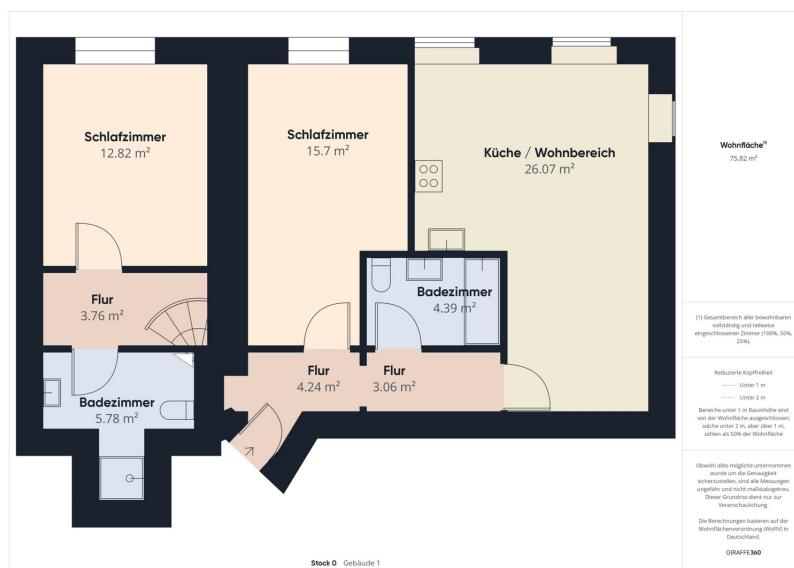
[www.von-poll.com/bamberg](http://www.von-poll.com/bamberg)

????????? ??????????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

???????







????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??  
????? ????, ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ????????

????????? ??????????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

## ??? ?????? ??????????

????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ????????. ??? ??  
????????????? ??????????????, ?? ??????? ?????????? ?? ?????? ??????????????  
?????????? ??? ?? ?? ?????? ?????? ?????? ??? ??????? ?????????????? ???  
?????????. ?? ??????? ?????????????? ?????????? 10 ??????? ??????????????, 5  
?????? ?????????????? ?????????????? ??? 2 ?????????? ??????????????. ??? ??  
??????????, ?????? ?????????? ??????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??  
?????????. ? ?????????? ??????????, ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
????? ??????? ??????. ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????  
????????????? ??? ??????? ??? ???????, ?????? ??? ?????????????? ?????????? ?????  
?????????. ?? ??????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?????  
?????????. ??? ?????? ?????????? laminate ?????? ?? ?????????? ??????,  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??????????. ?? ??????? ??????? ???  
????????????? ??? ?? ??????????, ?????? ??? ?????????? ?????????? ???, ?????  
????? ??????????????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ?????  
????? ?????? ??? ?? ??????. ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???  
??? 24,69 ?.?. ??? 68,97 ?.?, ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ???  
??? ?????? ??????????. ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????  
?????? ?? ??????, ??? 20,41 ?.?. ??? 66,08 ?.?, ?????????? ??? ?????? ??????????????  
????????? ?????? ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??????. ?????? ??? ??  
????????????? ??????, ? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???  
?????????. ?? ?? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????? ??? ??  
????????? ?????? ?????????? 94,06 ?.?. ??? 56,78 ?.?. ??????, ?????? ?? ??? ??????  
????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????????  
?? ?????????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ???  
??? ???????????. ? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ??????  
????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????? ??? ??????  
????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????? ??? ??????  
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ??????  
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ??????  
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ??????  
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ??????,  
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ???????,



VON POLL  
REAL ESTATE

????? ?? ??????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?? ?????? ??????????  
??? ??? ??? ??? ????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ???  
????????????? ??????????. ??? ?????? ?????????? ??????????????, ?? ??????  
????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??????????. ??  
????????????? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?? ?????????? ??? ??  
?? ??? ??? ?????, ??? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?? ?????? ?? ?????????? ??????????  
????????.

???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

## ????????????? ??? ??????

Im Anwesen sind zur Zeit 10 Ferienwohnungen, 5 festvermietete Wohnungen, 2 weitere Wohnungen werden vom Eigentümer genutzt.

- FeWo 01: 59,61 m<sup>2</sup>
- FeWo 02: 35,55 m<sup>2</sup>
- FeWo 03: 58,97 m<sup>2</sup>
- FeWo 04: 65,64 m<sup>2</sup>
- FeWo 05: 48,50 m<sup>2</sup>
- FeWo 06: 34,61 m<sup>2</sup>
- FeWo 07: 55,17 m<sup>2</sup>
- FeWo 08: 39,13 m<sup>2</sup>
- FeWo 09: 24,69 m<sup>2</sup>
- FeWo 10: 68,97 m<sup>2</sup>
- Vermietet 1: 52,57 m<sup>2</sup>
- Vermietet 2: 46,92 m<sup>2</sup>
- Vermietet 3: 66,08 m<sup>2</sup>
- Vermietet 4: 20,41 m<sup>2</sup>
- Vermietet 5: 23,65 m<sup>2</sup>
- Eigentümer Whg 1: 94,06 m<sup>2</sup>
- Eigentümer Whg 2: 56,78 m<sup>2</sup>

?????? ??????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

## ??? ??? ??? ????????

Der Stadtteil Gaustadt liegt direkt an der Regnitz und ist ein westlicher Stadtteil der Weltkulturerbestadt Bamberg. In nur 3 km Entfernung erreichen Sie bequem mit dem Stadtbus oder über den gut ausgebauten Radweg die Altstadt von Bamberg. Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs, Ärzte nebst Apotheke, Banken sowie öffentliche Einrichtungen (Kindergärten, Grund- und Mittelschule) sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich direkt in Bamberg.

### Freizeit- und Erholungseinrichtungen:

In nur wenigen Gehminuten erreicht man den Michaelsberger Wald im Süden oder das ehemalige Gartenschaugelände im Norden in der Regnitz auf der Inselspitze. In Gaustadt steht auch ein Freibad zur Verfügung und auf der ERBA-Insel ein Hartplatz und Beachvolleyball-Platz, sowie ein großer Abenteuer-Spielplatz und ein genialer Wasser-Spielplatz. Eine vielseitige Gastronomie runden die gute Lebensqualität in diesem Stadtteil ab. Man erreicht die Bamberger Innenstadt mit dem Rad, Stadtbus oder zu Fuß – in der Domstadt bleiben keine Wünsche an kulturellem Angebot, vielseitiger Gastronomie, Sehenswürdigkeiten und Shopping-Möglichkeiten offen.

### Verkehrsanbindungen:

Ein großer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Nicht nur, dass man von hier aus schnell in die Innenstadt fahren kann – Über die B26 ist man an die Autobahn A70 sehr gut angebunden und erreicht so auch die Industriegebiete mit den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, ohne durch die Stadt zu fahren. Zum Nürnberger Flughafen gelangen Sie über die Autobahn in unter einer Stunde.

?????? ??????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

## ????? ??????????

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Sophie Grohganz & 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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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