

## Bamberg

???????????? ???? 2 ????  
???????????? Hainviertel ??? -  
?????, ????????? ???? ?????????.

???????? ?????: 25161087



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

???? ?????: 340.000 EUR • ??????: ca. 54,45 m<sup>2</sup> • ?????: 2

??????? ???????: 25161087 - 96047 Bamberg

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

???????? ??????????: 25161087 - 96047 Bamberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25161087	????? ???????	340.000 EUR
????????????	ca. 54,45 m <sup>2</sup>	????????????	????????????
????????	2	????????????	Käuferprovision
???????????? ???	1		beträgt 3,00 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	1		beurkundeten
???? ?????????????	1994	????????	Kaufpreises
		????????	??????
		????????????	
		??????	????????????????
			????????

??????? ??????????: 25161087 - 96047 Bamberg

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

?????????? ??????????	??????? ??????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ?????????????? ???????????	110.71 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ??	24.10.2028	?????????? ?????????????? ??????????	D
???? ????????????	??????? ??????? ??????????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994

???????? ??????????: 25161087 - 96047 Bamberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25161087 - 96047 Bamberg

?? ?????????



???????? ?????: 25161087 - 96047 Bamberg

?? ???????





???????? ??????????: 25161087 - 96047 Bamberg

?? ?????????



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)



???????? ?????: 25161087 - 96047 Bamberg

??????



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

?????? ?????: 25161087 - 96047 Bamberg

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

???? ?? ?????????? ?????????? 2 ?????????? ?? ?????????? ??????? 54,45 ?.?.  
?????????? ?? ??? ??? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??? ??????????  
- ?? ?????????? ??????? Hainviertel. ?????????? ?? 1995, ??? ?? ??????????  
?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??????????, ?????????????????? ???  
????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?? ??????  
????????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????? ?? ?????????? ?????????? ???. ?  
????????????????? ?????? ?????????????? ?? ???, ?????????????? ?????????????? ??  
??? ?????????? ?????????????? ??????????. ?? ?? ?????????? ?????????, ?????????? ??  
????????? ??????, ?? ?????? ?????????? ?????? ??? ?? ?? ?????? ?????????? ??  
??? ??????????. ?????? ?????????? ?????????????? ?? ??? ?? ?????? ??,  
????????????????? ?? ?????? ?? ?????????? ??????????. ? ?????????????? ???????  
????????????????? ?????? ?? ?? ?????? ?? ?????? ?????????????? ?? ?????? ??  
????????????????? ????????? - ??????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??  
????????????????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ?? ?? ??????  
????????? ?? ?????????? ?????????????????? ??????. ?? ?????? ?????????? ??????????  
????????????? ?? ?????????????????? ?????????, ???????, ?????????? ?? ?????? ??????  
??? ?????????? ??????. ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ? ?????????? ??  
????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????? – ?????????????? ?? ??  
????????????????? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????? ? ???  
????? ??? ??????????????????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????? ???  
?????????????, ?????? ?????????????? ?? ??????, ?? ?????????? ?????????? ?? ??????  
????????? ?????????????????? ??????. ? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ??????  
?????????????????, ?????????????????? ?????????????????? ?? ?????? ??????????. ??? ???  
????????????? ?? ??????????, ??????????????, ??????????, ?????????? ?? ?????????  
????????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ??????. ?? ??????????????  
????? ?????????? ?? ?????? Hain ?? ??? ?????? ?? ?????????? Regnitz ???  
????????????? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?? ??????????????. ??? ?? ??????????  
????? ?????????? ?? ?????????????????? ? ?? ?????????????? ????????? – ??? ??????  
????????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ??? ????????? Hain ??? Bamberg!

??????? ???????: 25161087 - 96047 Bamberg

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

- Teilmöblierung
- Einbauküche
- TG-Stellplatz

??????? ???????: 25161087 - 96047 Bamberg

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

Die Wohnung liegt in der exklusiven Hainlage von Bamberg – einem der begehrtesten und traditionsreichsten Wohngebiete der Stadt. Das Viertel beeindruckt durch seine harmonische Kombination aus zentraler Lage, historischer Umgebung und hoher Lebensqualität. Gepflegte Altbauvillen, begrünte Straßenzüge und die unmittelbare Nähe zum Hainpark verleihen dem Stadtteil ein besonders charmantes, fast herrschaftliches Flair. Der weitläufige Park mit seinen Spazierwegen, Wiesen und der Regnitz ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet ideale Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren oder einfach zum Entspannen im Grünen.

Neben der idyllischen Atmosphäre überzeugt die Lage auch durch ihre hervorragende städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte befinden sich ebenso in der Nähe wie gemütliche Cafés, Biergärten und Restaurants. Auch Ärzte, Schulen, Kindergärten und kulturelle Einrichtungen sind bequem erreichbar, was die Umgebung sowohl für Singles und Paare als auch für ältere Menschen besonders attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof, von dem aus Regional- und Fernzüge in Richtung Nürnberg, Würzburg und München verkehren. Das dichte Radwegenetz ermöglicht zudem eine unkomplizierte und umweltfreundliche Mobilität im gesamten Stadtgebiet. Trotz der zentralen Lage herrscht in den Seitenstraßen eine ruhige, fast dörfliche Atmosphäre – ideal für alle, die Stadtnähe und Natur gleichermaßen schätzen.

Mit ihrer Mischung aus historischer Kulisse, grüner Umgebung und perfekter Infrastruktur zählt die Hainlage zu den repräsentativsten Wohnadressen Bambergs. Wer hier lebt, genießt urbanes Wohnen auf höchstem Niveau – mitten in der Stadt und doch im Grünen.



??????? ?????????: 25161087 - 96047 Bamberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 110.71 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ?????: 25161087 - 96047 Bamberg

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

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

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)

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

---

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