

Bischberg

## RESERVIERT - 3-Zimmer ETW inkl. Gartenanteil in Bischberg

???????: 25161080



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

?????: 380.000 EUR • ?????: ca. 91,43 m<sup>2</sup> • ?????: 3

???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

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

????????? ??????????: 25161080 - 96120 Bischberg

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25161080
???????????	ca. 91,43 m <sup>2</sup>
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ????????????	2015
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	380.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????	
???????????????????	ca. 6 m <sup>2</sup>
???????	?????????, ?, ???????????????, ?????????, ?????

???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

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

??????????	?????????? ????????
??????????	
???? ???????????	??????
??????????????	03.02.2026
???????????????	
?????? ???	
???? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
??????????	
?????? ????????	49.60 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????	
???????????	A
???????????	
???????????	
???? ????????????????	2015
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

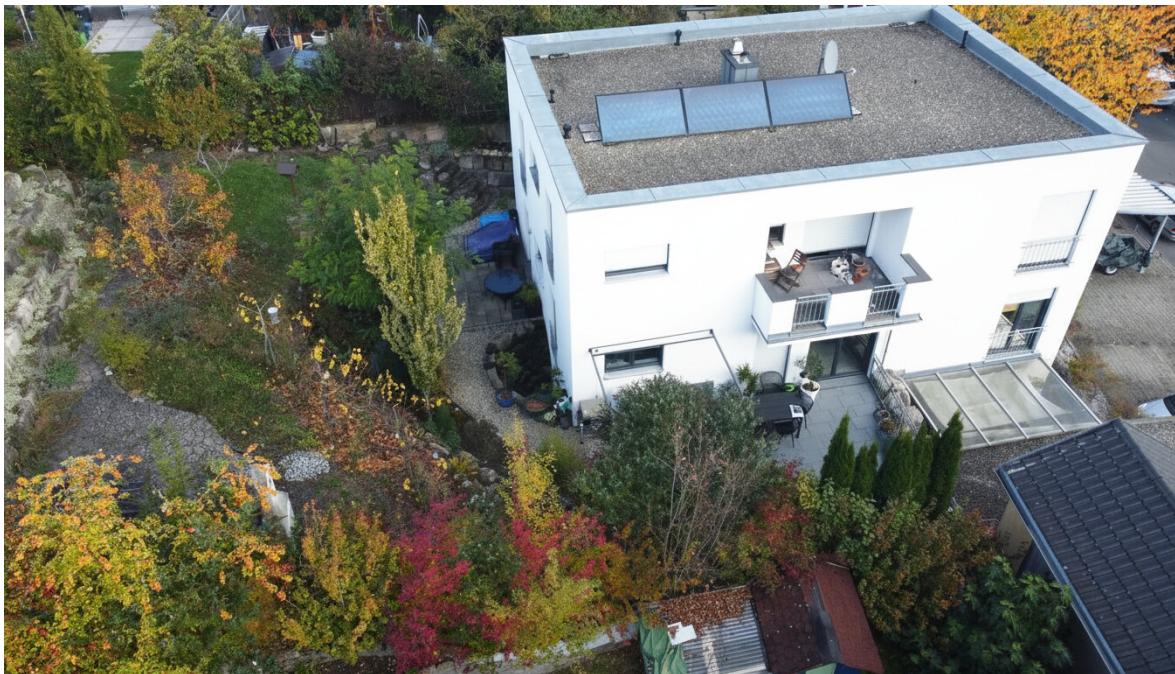
???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

?? ??????



???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

?? ??????



???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

?? ??????



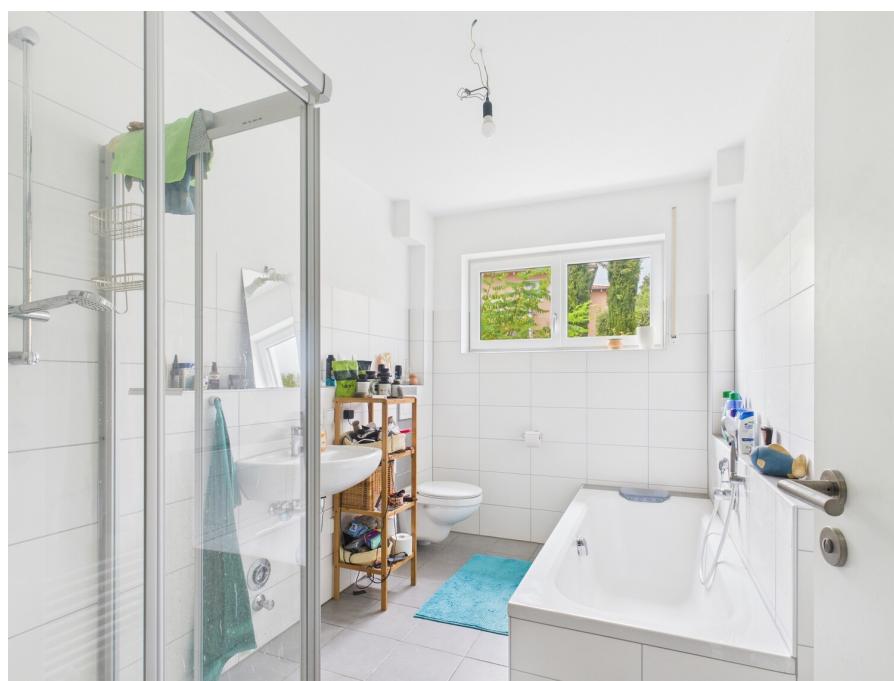
???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

?? ??????



???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

?? ???????



???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

?? ??????



???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

?? ??????



???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

?? ??????



???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

?? ???????

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)

????????? ??????????: 25161080 - 96120 Bischberg

???????



???? ? ??????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????.

???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

## ??? ????

Modernes Wohngefühl auf ca. 91 m<sup>2</sup> mit Stil und Komfort

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese gepflegte Etagenwohnung mit rund 91,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem modernen Mehrparteienhaus aus dem Jahr 2015 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre hochwertige Ausstattung und ihren äußerst guten Erhaltungszustand. Die Kombination aus zeitgemäßer Bauweise, gehobener Ausstattungsqualität und einer attraktiven Lage bietet Ihnen ein komfortables Zuhause. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und ist bequem über ein gepflegtes Treppenhaus erreichbar. Beim Betreten der Wohnung stehen Sie in einer großzügigen Diele, von der alle Räume zentral zugänglich sind. Der helle Wohn- und Essbereich überzeugt mit einer offenen Raumgestaltung und viel natürlichem Licht. Große Fensterfronten sorgen hier für eine angenehme Atmosphäre. Angrenzend an das Wohnzimmer ist eine moderne, hochwertige Einbauküche integriert, die keine Wünsche offenlässt und ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende bietet. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl als klassisches Eltern- und Kinderzimmer als auch als Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einer hochwertigen Sanitärausstattung sowie stilvollen Fliesen ausgestattet und lädt dazu ein, den Alltag entspannt ausklingen zu lassen. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt zusätzlich für Ordnung und Stauraum.

Die gesamte Wohnung wird zentral beheizt und überzeugt mit einer energiesparenden Heizungsanlage. Die Wohnung ist mit einem ansprechenden Vinylparkett ausgestattet. Hochwertige Fenster mit Dreifachverglasung gewährleisten eine sehr gute Dämmung und tragen zum energiesparenden Wohnen bei. Zusätzlichen Komfort bieten weitere Ausstattungsdetails wie ein großzügiger Balkon mit Ausblick auf die Umgebung sowie eine Gegensprechanlage. Der zur Wohnung gehörende Kellerraum und ein Fahrradkeller stehen Ihnen für weiteres Hab und Gut zur Verfügung. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. So vereinen sich urbanes Wohnen und hohe Lebensqualität auf vorbildliche Weise. Die Wohnung befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand und kann nach Absprache bezogen werden. Egal, ob Sie als Paar, kleine Familie oder anspruchsvoller Single auf der Suche nach einer hochwertigen Wohnung sind: Dieses Angebot spricht verschiedene Lebenssituationen an. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den vielen Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ?????: **25161080 - 96120 Bischberg**

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

Die Wohnung ist verkehrsgünstig gelegen und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Die Lage überzeugt zudem durch eine harmonische Kombination aus städtischer Nähe und dennoch ausreichend Grünflächen im Umfeld. Das nur 5 km entfernte Bamberg erreichen Sie bequem mit dem Stadtbus, dem Auto oder auch über den gut ausgebauten Radweg. Die gute Anbindung an die Maintalautobahn sorgt für schnelle Verkehrswege.

???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 49.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25161080 - 96120 Bischberg

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

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

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)