

Bamberg

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

????????? ??????????: 25161081



www.von-poll.com

???? ??????: 2.300.000 EUR • ??????: ca. 524 m² • ?????: 26 • ?????? ????: 610 m²

??????? ???????: 25161081 - 96047 Bamberg

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

???????? ??????????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25161081	???? ???????	2.300.000 EUR
???????????	ca. 524 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	26		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	17		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	8	?????????	Kaufpreises
???? ??????????????	2008	?????????????	?????????
????? ??????????????	5 x ????????????	?????????	?????????, ??????,
	????? ??????????????		??????????

???????? ?????????: 25161081 - 96047 Bamberg

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	???????? ??????? ??????	???????? ??????? ????????????	123.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.11.2035	???????????? ????????????? ????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2008

???????? ??????????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ?????????



???????? ?????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ???????



???????? ??????????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ????????



???????? ??????????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ?????????



???????? ??: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ???????



???????? ??????????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ?????????



???????? ?????????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ?????????



???????? ?????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ???????



???????? ??????????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ?????????



???????? ?????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ???????



???????? ??????????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ?????????



???????? ??: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ???????



???????? ??????????: 25161081 - 96047 Bamberg

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

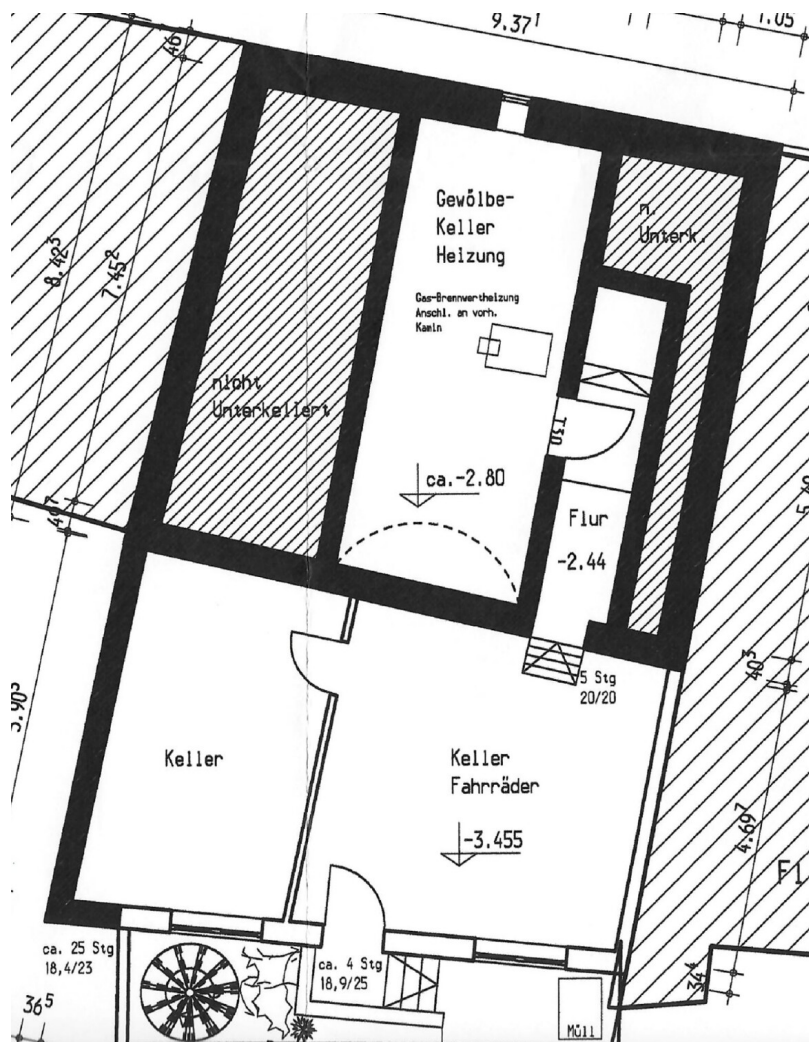
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

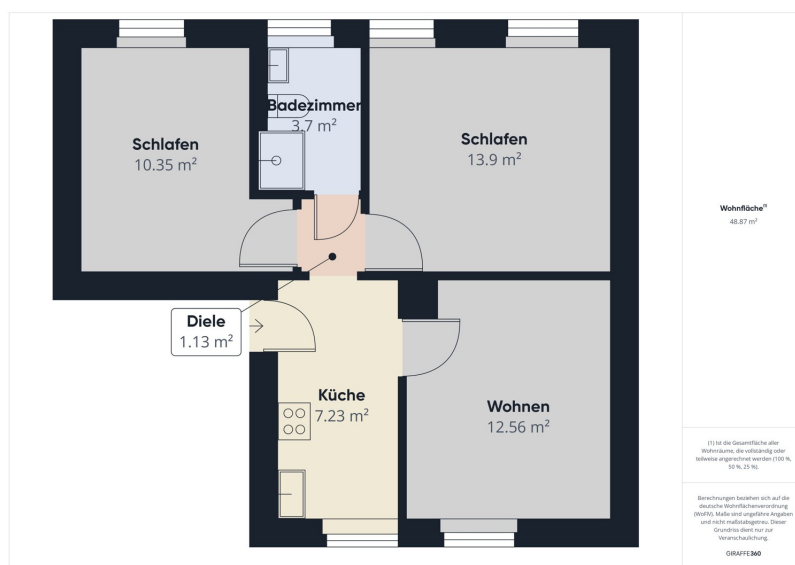
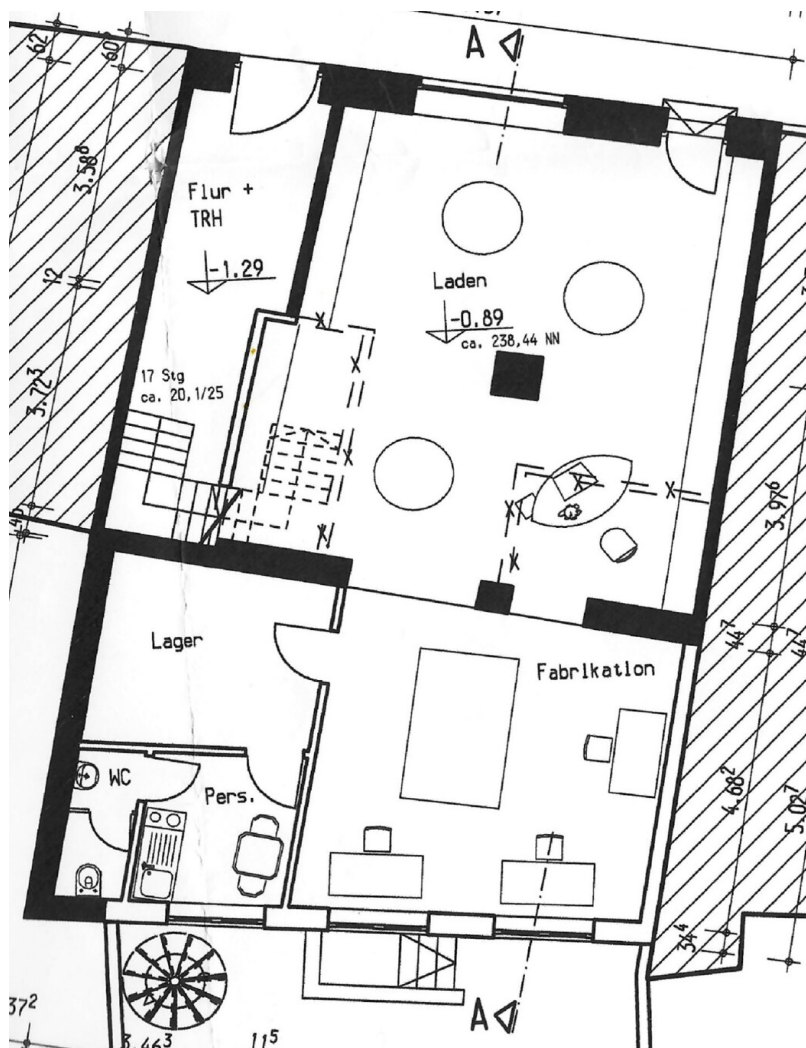
T.: 0951 - 51 93 231 0

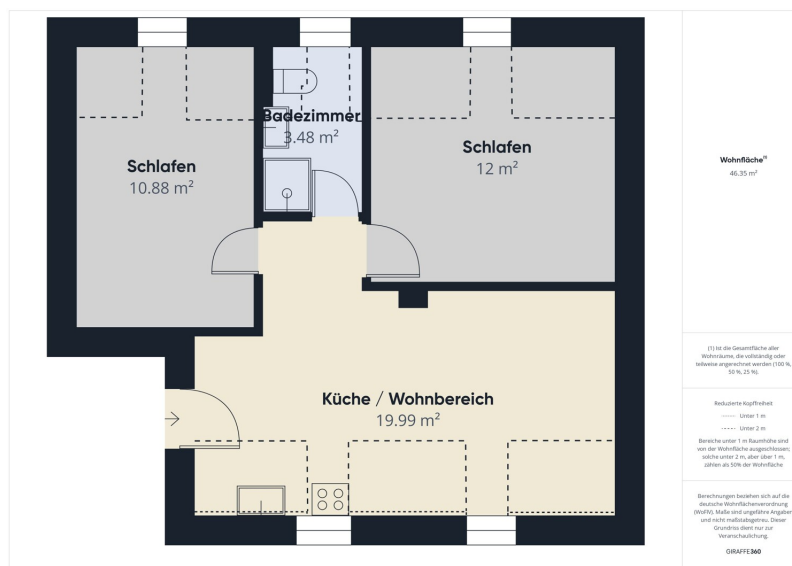
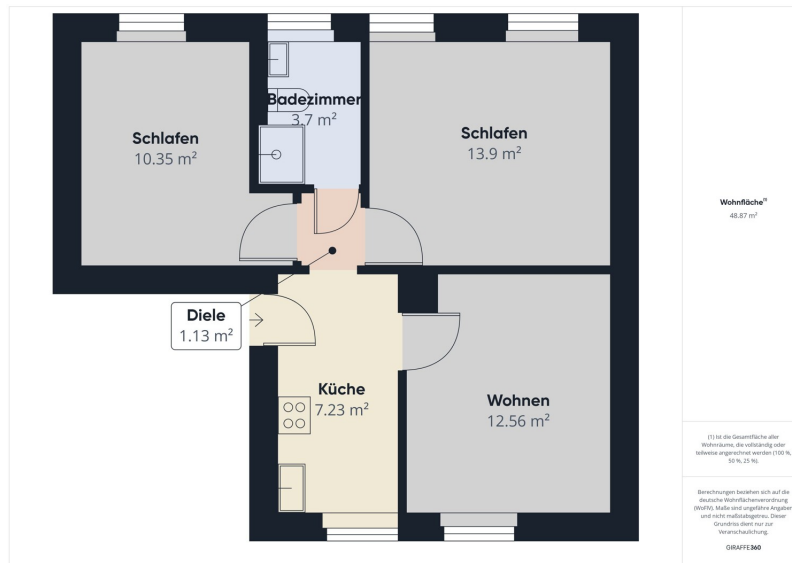
www.von-poll.com/bamberg

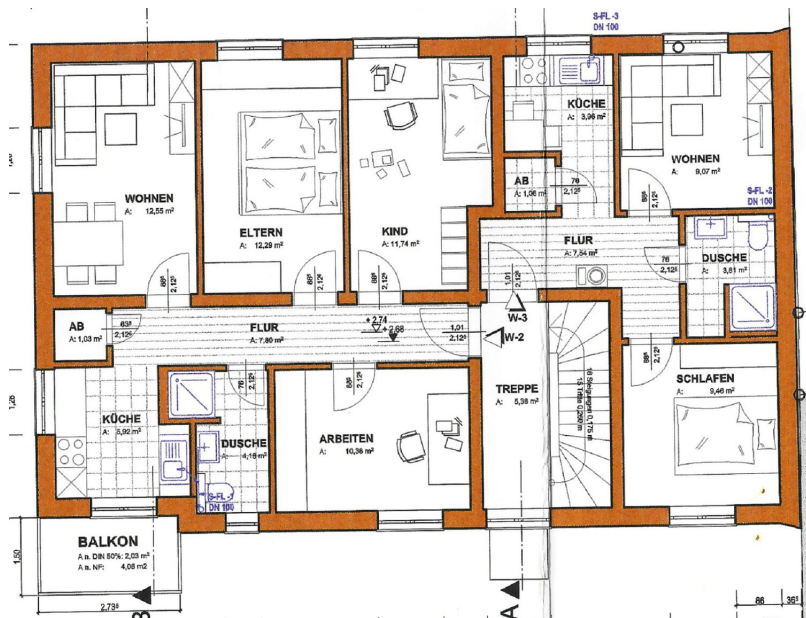
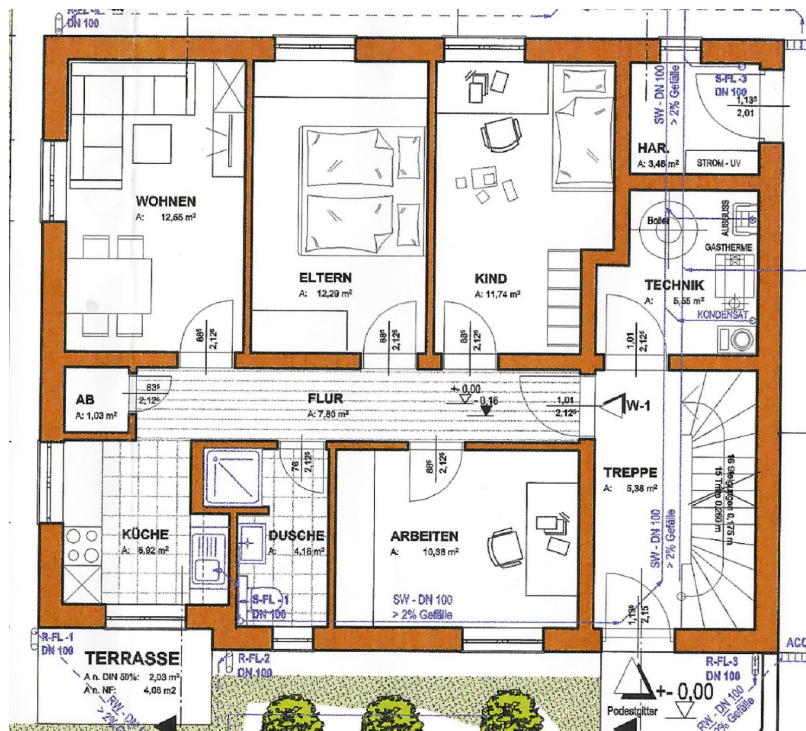
???????? ?????: 25161081 - 96047 Bamberg

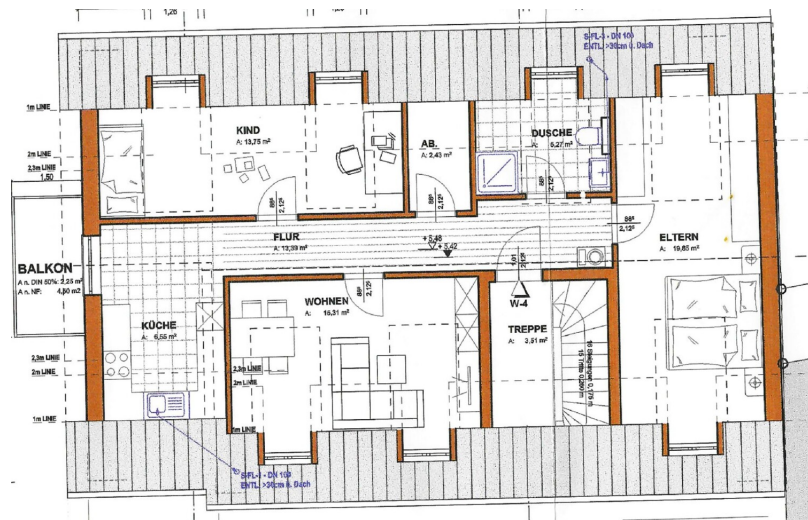
??????











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

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

www.von-poll.com

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

??????? ???????: 25161081 - 96047 Bamberg

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

Bamberg gilt als eine der begehrtesten Städte für anspruchsvolle Immobilieninvestoren und überzeugt durch stabile Wachstumsraten, hohe Lebensqualität, eine optimale Verkehrsanbindung sowie eine hervorragende Infrastruktur. Die Welterbestadt bietet eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Kultur und moderner Urbanität – mit niedriger Kriminalitätsrate, exzellenter Gesundheitsversorgung und einem vielfältigen Bildungsangebot.

Der Immobilienmarkt in Bamberg zeichnet sich durch ein begrenztes Neubauangebot, insbesondere im historischen Kern, sowie durch kontinuierliche Wertsteigerungen aus. Premiumlagen wie die Altstadt und die malerischen Flusssuferbereiche erzielen bereits heute hohe Preise und bieten ein vielversprechendes Wachstumspotenzial.

Wirtschaftlich profitiert Bamberg von einem diversifizierten Arbeitsmarkt mit Schwerpunkten in Bildung, Gesundheitswesen, IT und dem Mittelstand – bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit. Investitionen in Stadtentwicklung, nachhaltige Mobilität und Digitalisierung unterstreichen die Zukunftsfähigkeit und Werthaltigkeit des Immobilienmarktes.

Die zentrale Lage ermöglicht einen unmittelbaren Zugang zu einem breit gefächerten Angebot an Annehmlichkeiten, die den Standort für Investoren besonders attraktiv machen. Neben Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auch gastronomische und kulturelle Angebote nur wenige Minuten entfernt.

In fußläufiger Nähe liegen renommierte Bildungseinrichtungen wie das Maria-Ward-Gymnasium und die Maria-Ward-Realschule. Ergänzt wird dieses Bildungsangebot durch Kindergärten und Grundschulen, die innerhalb von sechs bis zehn Minuten erreichbar sind – ein Pluspunkt, der die Attraktivität für Familien als Mieter oder Käufer weiter erhöht.

Die Gesundheitsversorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in direkter Umgebung gewährleistet. Die nächstgelegenen Arztpraxen sind bereits nach ein bis zwei Minuten zu Fuß erreichbar, während Kliniken wie das Klinikum am Michelsberg in weniger als 20 Minuten erreichbar sind.

Das gastronomische Angebot rund um die Immobilie überzeugt mit einer Vielfalt an

erstklassigen Restaurants, Cafés und Bars, die in nur ein bis vier Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit eine hohe Lebensqualität garantieren. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten, darunter moderne Fitnessstudios, Spielplätze und kulturelle Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Biomärkte sind in drei bis vier Minuten erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Busstationen und dem Bahnhof Bamberg in der Nähe, gewährleistet optimale Mobilität. Darüber hinaus unterstreichen die nahegelegenen Autobahnanschlüsse sowie der Flugplatz Bamberg-Breitenau und der Flughafen Nürnberg (ca. 70 km entfernt) die exzellente regionale und überregionale Verkehrsinfrastruktur.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur trägt zu einer langfristig positiven Wertentwicklung bei und macht Bamberg zu einem attraktiven Standort für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

??????? ???????: 25161081 - 96047 Bamberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 123.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

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.

???????? ?????: 25161081 - 96047 Bamberg

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

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

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

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

www.von-poll.com