

Bamberg

Πολυχρηστικό οικιστικό και εμπορικό κτίριο στην καρδιά του Μπάμπεργκ

Αριθμός ακινήτου: 25161081



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 2.300.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 524 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 26 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 610 m²

Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25161081	Τιμή αγοράς	2.300.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 524 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	26		
Κατάσταση του ακινήτου	17		
τουαλέτα	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	2008	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	5 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	123.70 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	02.11.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2008

Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

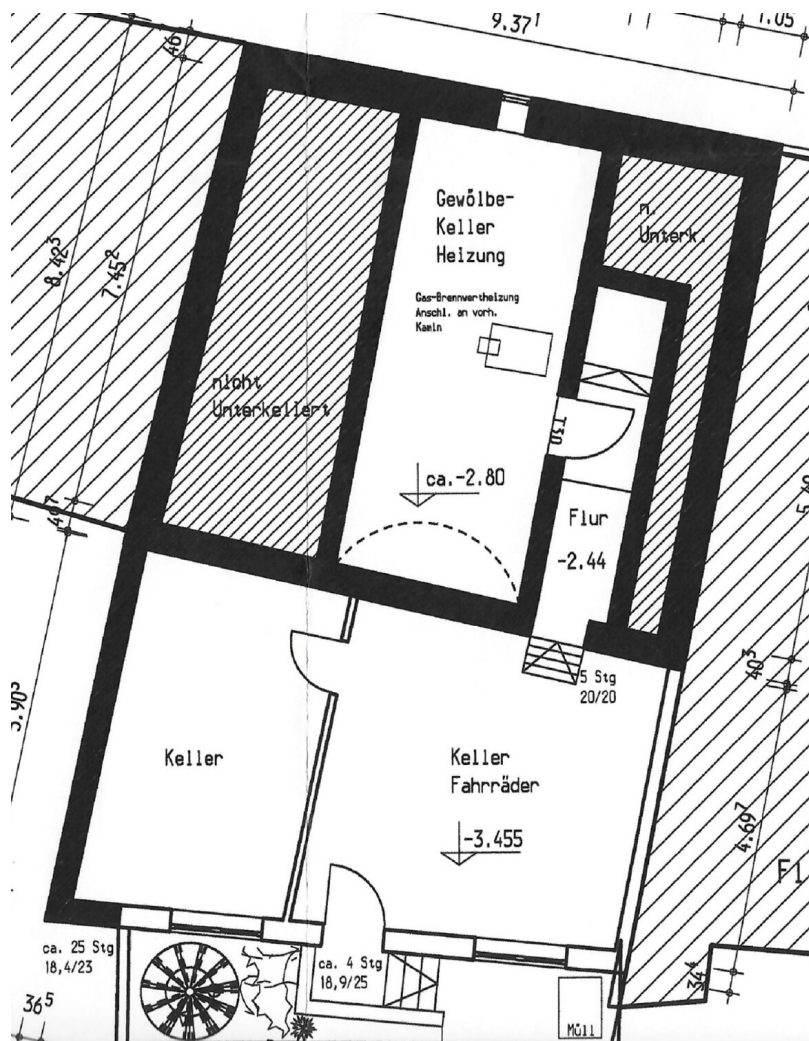
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

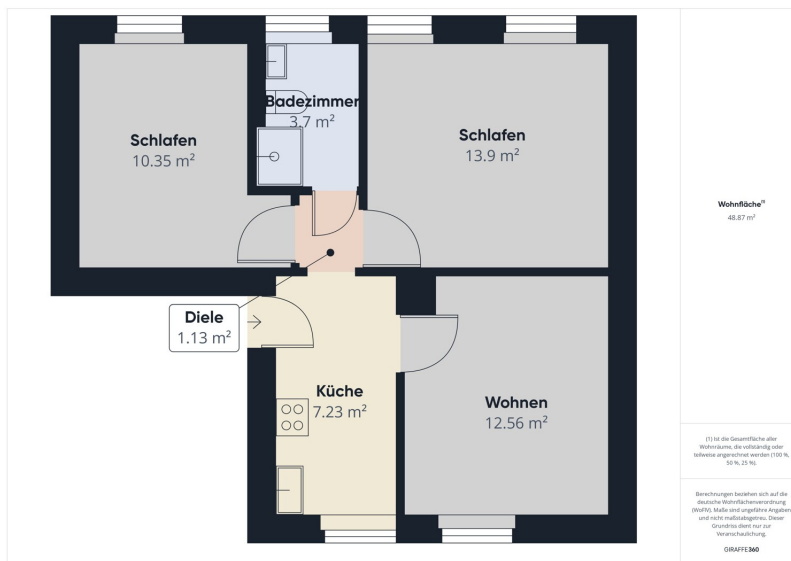
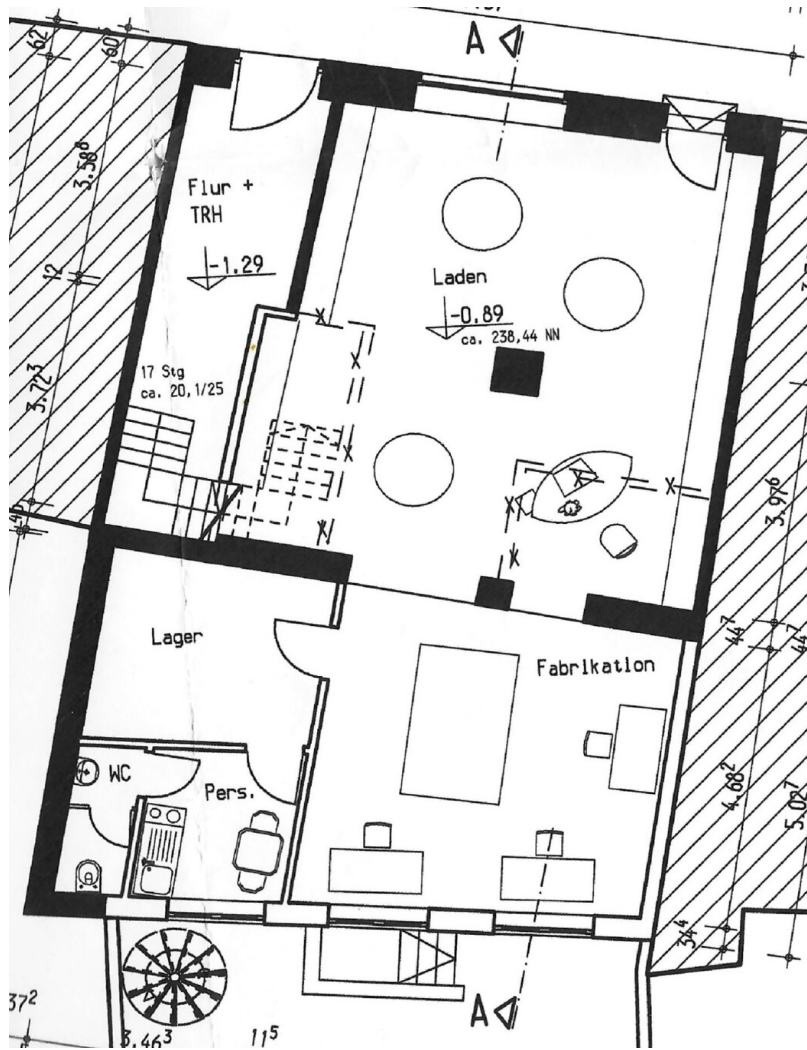
T.: 0951 - 51 93 231 0

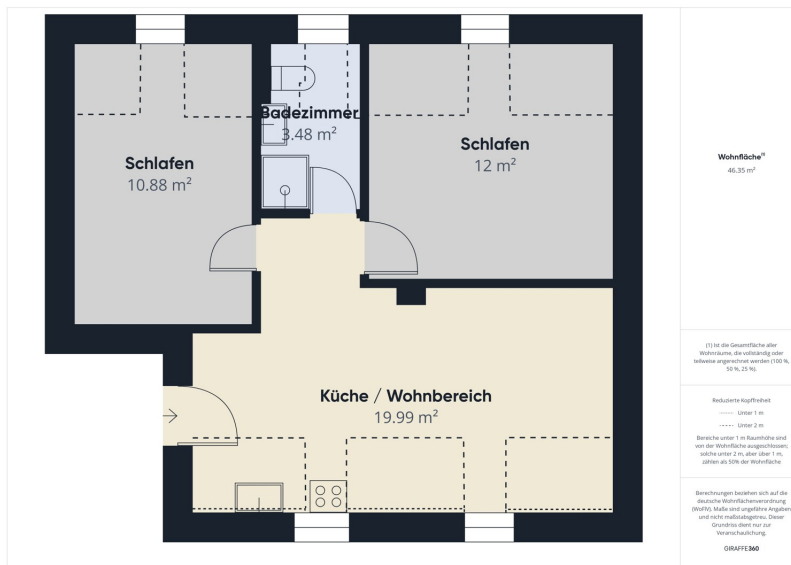
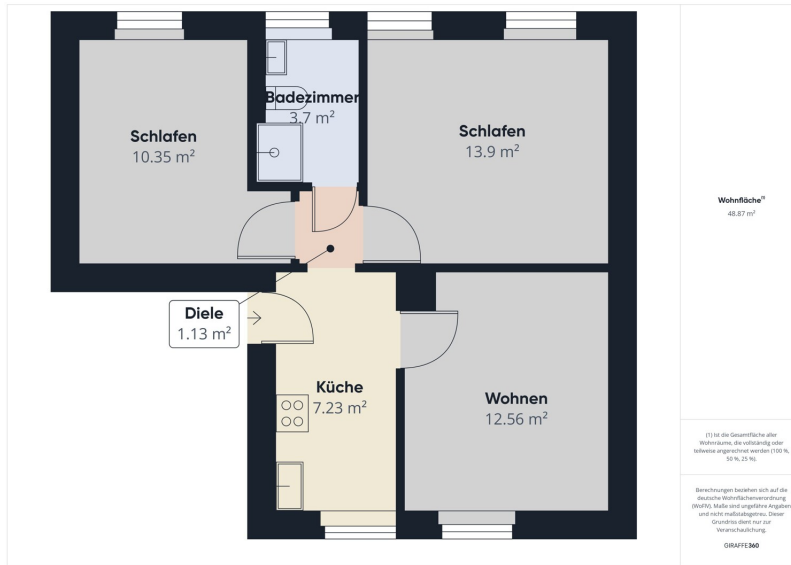
www.von-poll.com/bamberg

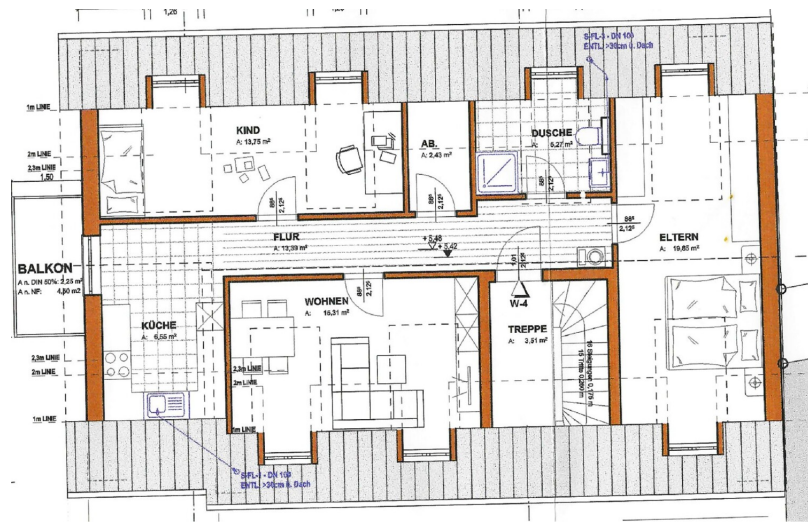
Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Κάτοψη









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Μια πρώτη εντύπωση

Ευρύχωρο οικιστικό και εμπορικό κτίριο με κήπο και θέσεις στάθμευσης – ευέλικτη χρήση στην καρδιά του Μπάμπεργκ. Αυτό το ευρύχωρο οικιστικό και εμπορικό κτίριο, που βρίσκεται στην καρδιά του Μπάμπεργκ, προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων και είναι κατάλληλο τόσο για ιδιοκτήτες όσο και για επενδυτές. Ολοκληρώθηκε το 2008, το ακίνητο εντυπωσιάζει με την άψογη κατάσταση, την καλοσχεδιασμένη κάτοψη και την τοποθεσία που επιτρέπει έναν επιτυχημένο συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας. Με συνολική επιφάνεια περίπου 524 τ.μ., κατανεμημένη σε δύο κτίρια, το ακίνητο προσφέρει 26 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων 17 υπνοδωματίων και οκτώ μπάνιων. Αυτή η γενναιόδωρη διαρρύθμιση καθιστά το ακίνητο ιδανικό για μεγαλύτερες οικογένειες, κοινόχρηστους χώρους διαβίωσης, ενοικιαζόμενα διαμερίσματα διακοπών ή συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας. Το οικόπεδο περίπου 610 τ.μ., με την περιφραγμένη αυλή, τις θέσεις στάθμευσης και τον παρακείμενο κήπο, προσφέρει μια όαση ηρεμίας και ιδιωτικότητας μέσα στο αστικό περιβάλλον. Ο χώρος εισόδου καλωσορίζει τους κατοίκους και τους επισκέπτες με μια ευχάριστη ατμόσφαιρα. Η κεντρική σκάλα παρέχει εύκολη πρόσβαση στους επιμέρους ορόφους, καθέννας από τους οποίους προσφέρει καλά σχεδιασμένους, ευέλικτους χώρους. Η ευελιξία του κτιρίου είναι ιδιαίτερα αξιοσημείωτη: Το οικιστικό και εμπορικό κτίριο προσφέρει ένα ευρύ φάσμα ατομικών χρήσεων χάρη στους πολυάριθμους χώρους του. Η διαβίωση και η εργασία μπορούν εύκολα να συνδυαστούν, καθώς διατίθενται τόσο ιδιωτικοί χώροι διαβίωσης όσο και άνετοι χώροι για γραφεία ή ιατρεία. Ο αριθμός των δωματίων καθιστά επίσης το κτίριο ιδανικό για διαβίωση πολλαπλών γενεών ή ενοικίαση σε πολλά άτομα. Το ακίνητο είναι εξοπλισμένο με κεντρική θέρμανση, εξασφαλίζοντας άνετες θερμοκρασίες όλο το χρόνο. Οκτώ μπάνια εγγυώνται μια ομαλή καθημερινή ρουτίνα, ακόμη και με υψηλή πληρότητα. Όλες οι εγκαταστάσεις υγιεινής είναι λειτουργικές και παρέχουν όλα όσα χρειάζονται για την καθημερινή ζωή. Τα

εξαρτήματα και ο εξοπλισμός του κτιρίου πληρούν αυστηρά πρότυπα. Τα δάπεδα, τα παράθυρα και οι τοίχοι είναι σε καλή κατάσταση και προσφέρουν δυνατότητες για ατομικές ιδέες σχεδιασμού. Ο χώρος γύρω από το κτίριο προσφέρει επίσης μια ποικιλία δυνατοτήτων για εξατομίκευση. Εδώ, μπορούν να δημιουργηθούν άνετοι εξωτερικοί χώροι καθιστικού ή δραστηριότητες κηπουρικής. Επιπλέον, διατίθενται άφθονοι χώροι στάθμευσης, ενισχύοντας περαιτέρω την άνεση διαβίωσης και εργασίας. Η τοποθεσία του ακινήτου είναι επίσης εντυπωσιακή, με εξαιρετική προσβασιμότητα και συνδέσεις με τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Τοπικές παροχές, σχολεία και εγκαταστάσεις αναψυχής και αναψυχής βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση. Αυτό το κτίριο μικτής χρήσης προσφέρει ποικίλες δυνατότητες και μπορεί να προσαρμοστεί ευέλικτα στις ανάγκες των μελλοντικών ενοίκων του. Δείτε μόνοι σας τις πολυάριθμες ευκαιρίες που προσφέρει αυτό το ακίνητο και ανακαλύψτε τις δυνατότητές του για την ατομική σας ιδέα. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε ένα ραντεβού για την επίσκεψή σας.

Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Όλα για την τοποθεσία

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 Flussuferbereiche 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.

Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Άλλες πληροφορίες

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25161081 - 96047 Bamberg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com