

Bischberg

2-Zimmer ETW inkl. Garage in Bischberg

???????? ??????????: 25161088



www.von-poll.com

???? ??????: 280.000 EUR • ??????????: ca. 67 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25161088 - 96120 Bischberg

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

???????? ??????????: 25161088 - 96120 Bischberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25161088	????? ???????	280.000 EUR
???????????	ca. 67 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????? ??? ?????????	1		
?????????	1	?????????	????????
????? ????????????	2015	???????????	
?????? ????????????	2 x ??????????? ?????? ????????????, 1 x ??????, 15000 EUR (???????)	????????????????? ??????	ca. 6 m ²
		????????	????????, ?????, ????????????????? ????????

???????? ?????????: 25161088 - 96120 Bischberg

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

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

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

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

BEDARF

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

??????

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

49.60 kWh/m²a

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

03.02.2026

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

A

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

??????

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

2015

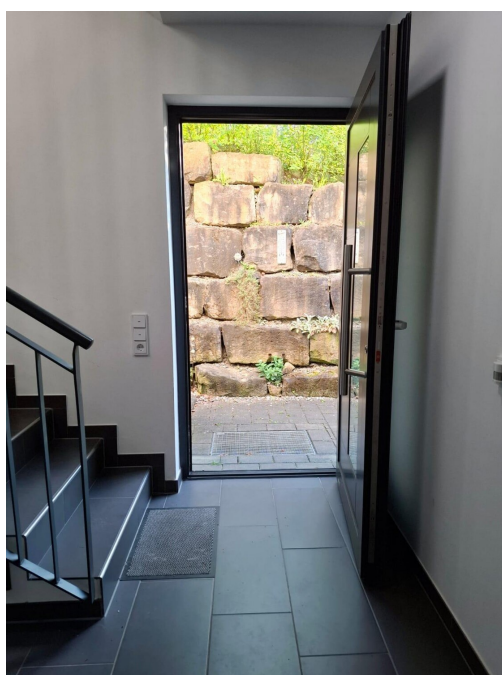
??????? ?????????: 25161088 - 96120 Bischberg

?? ????????



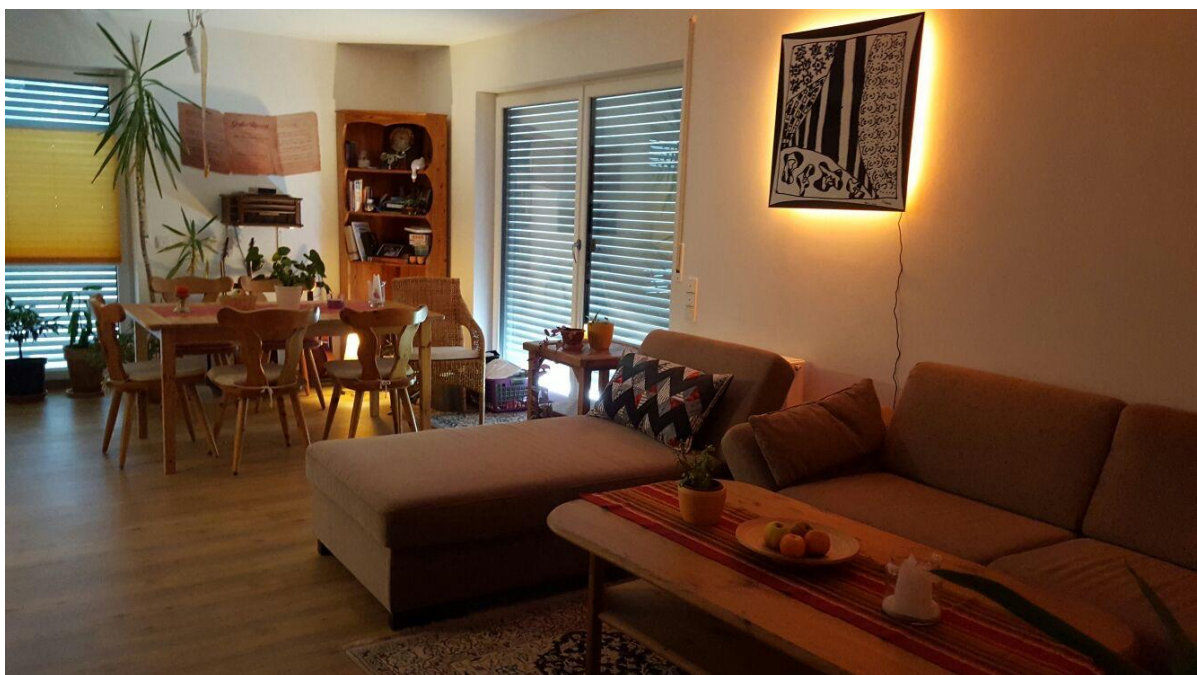
??????? ?????????: 25161088 - 96120 Bischberg

?? ????????



??????? ?????????: 25161088 - 96120 Bischberg

?? ????????



??????? ???????: 25161088 - 96120 Bischberg

?? ????????



??????? ???????: 25161088 - 96120 Bischberg

?? ???????



??????? ???????: 25161088 - 96120 Bischberg

?? ???????



??????? ?????????: 25161088 - 96120 Bischberg

?? ????????



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

??????? ?????????: 25161088 - 96120 Bischberg

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

Elegantes Erdgeschoss-Wohnerlebnis mit Raum zum Ankommen und Genießen
Willkommen zu einer exklusiven Gelegenheit, eine moderne und neuwertige
Erdgeschosswohnung in einem 2015 fertiggestellten Mehrfamilienhaus zu erwerben. Die
Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 67 m² und richtet sich sowohl an
Einzelpersonen als auch an Paare, die zeitgemäßes Wohnen mit erstklassigem Komfort
schätzen. Die durchdacht konzipierte Zweizimmerwohnung überzeugt mit einer offenen
und freundlichen Raumaufteilung. Im Zentrum steht das großzügige Wohn- und
Esszimmer, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält. Die klare Architektur
betont die Weitläufigkeit des Raumes, wodurch Sie vielseitige Möglichkeiten zur
individuellen Einrichtung haben. Der offen gestaltete Wohnbereich schafft eine
kommunikative Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden ein. Hier können Sie auf
Wunsch auch einen Essbereich integrieren, der den direkten Übergang zur Küche
ermöglicht. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für einen
großen Kleiderschrank sowie ein Doppelbett. Das Badezimmer ist mit zeitlosen,
hochwertigen Fliesen, einer bodengleichen Dusche, einem modernen Waschtisch und
einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Großzügige Ablageflächen und eine
ausgewogene Beleuchtung sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Wohnung besticht durch
eine gehobene Ausstattungsqualität. Die Böden sind mit einem pflegeleichten, wertigen
Belag versehen, der den Wohnräumen eine angenehme Atmosphäre verleiht. In allen
Zimmern sorgt die installierte Zentralheizung für eine effiziente und gleichmäßige
Wärmeverteilung, sodass Sie sich zu jeder Jahreszeit wohlfühlen können. Moderne
Kunststoffenster mit Dreifach Isolierverglasung tragen zu einer ausgezeichneten
Energieeffizienz und einer angenehmen Raumtemperatur bei. Ein weiteres Plus ist die
hervorragende Lage. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Wohnumfeld, das
eine ruhig-zentrale Verbindung bietet. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und
Freizeitangebote sind fußläufig rasch erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung
erreichen Sie sowohl den öffentlichen Nahverkehr als auch die umliegenden Stadtteile
schnell und unkompliziert. Die Wohnung ist Teil eines frisch erbauten Hauses, das durch
zeitgemäße Architektur und hohe Baustandards überzeugt. Ein Fahrradkeller und ein
separater Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner stehen Ihnen
gemeinschaftlich zur Verfügung. Stellplatz und eigene Garage sind vor der Tür.
Sämtliche Gemeinschaftsflächen sind gepflegt und barrierefrei erreichbar. Diese
Erdgeschosswohnung eignet sich für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und eine
ausgezeichnete Lage legen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den
zahlreichen Annehmlichkeiten und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren
Sie noch heute einen Termin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie

präsentieren zu dürfen.

??????? ??????????: 25161088 - 96120 Bischberg

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

Diese Eigentumswohnung befindet sich in beliebter Wohnlage in Bischberg. Die aufstrebende Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur. Schule, Kindergarten, Hallenbad, Bank, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar. 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.

??????? ???????: 25161088 - 96120 Bischberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 49.60 kwh/(m²*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 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.

??????? ???????: 25161088 - 96120 Bischberg

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

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

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