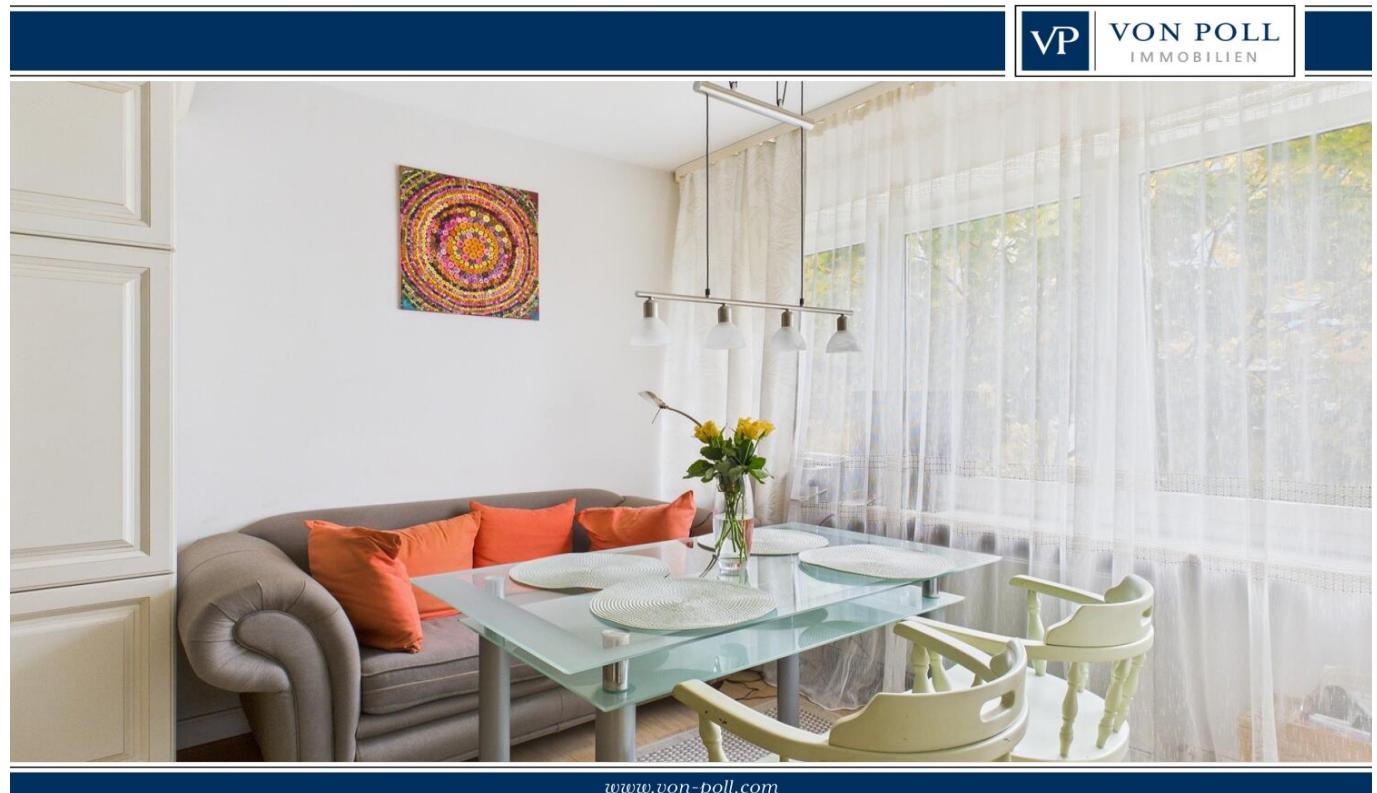


Bamberg

?????????? ?????????????????? ?????????????? 2,5
?????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??????????????
??? ?????????? ?? ??? ????? ??????????????

????????? ??????????: 25161086



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 71 m² • ??????: 2.5

?????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

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

????????? ??????????: 25161086 - 96050 Bamberg

?? ??? ?????

????????? ??????????	25161086
???????????	ca. 71 m ²
???????	3
?????????	2.5
?????????? ???	1
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1974
????? ????????????	1 x ????????????
????? ????????????	????? ????????????

????? ????????	349.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????????	ca. 8 m ²
???????	?????????, WC ???????????, ????, ??????????????? ???????, ????????

???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

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

??????????	????????? ????????	????????????????	VERBRAUCH
??????????	???????????	???????????	
???? ????????????	???????????????	???????	68.30 kWh/m²a
???????????????	03.06.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
?????? ???		???????????	B
???? ????????????	???????????	???????????	
		???????????	1974
		???????????	
		???????????	
		???????????????	

???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

?? ??????



???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

?? ??????



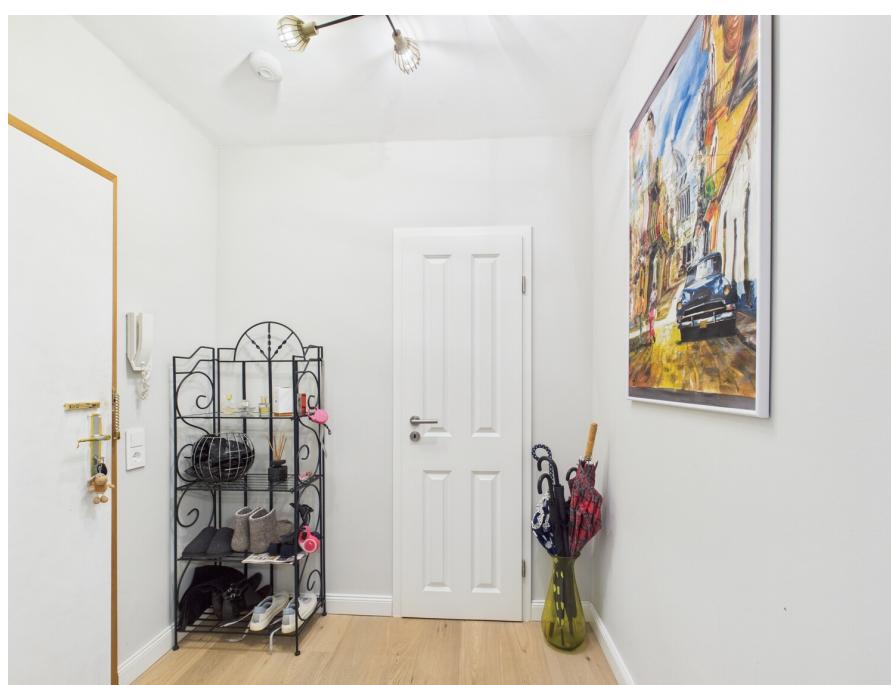
???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

?? ??????



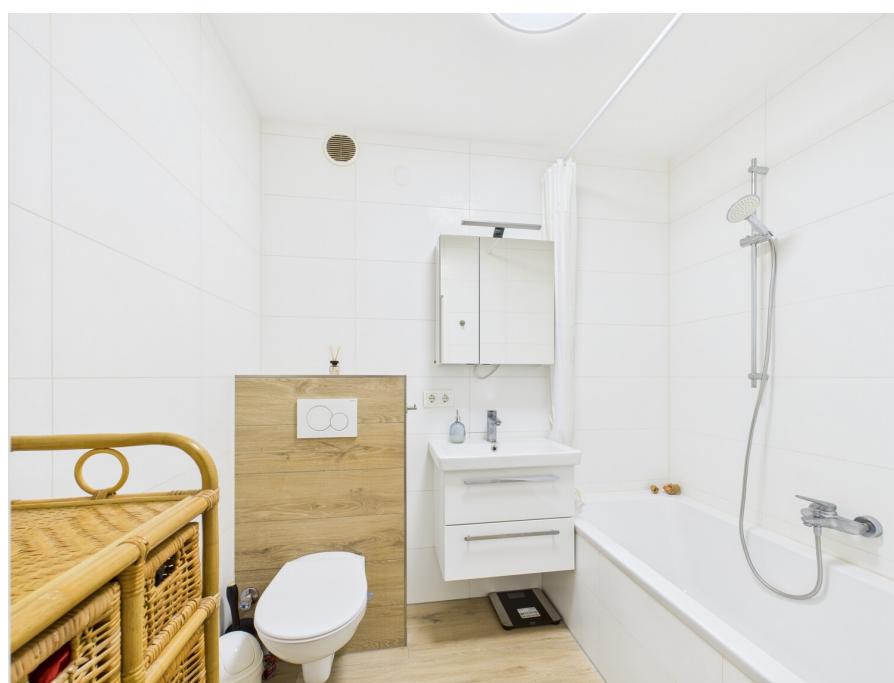
???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

?? ??????



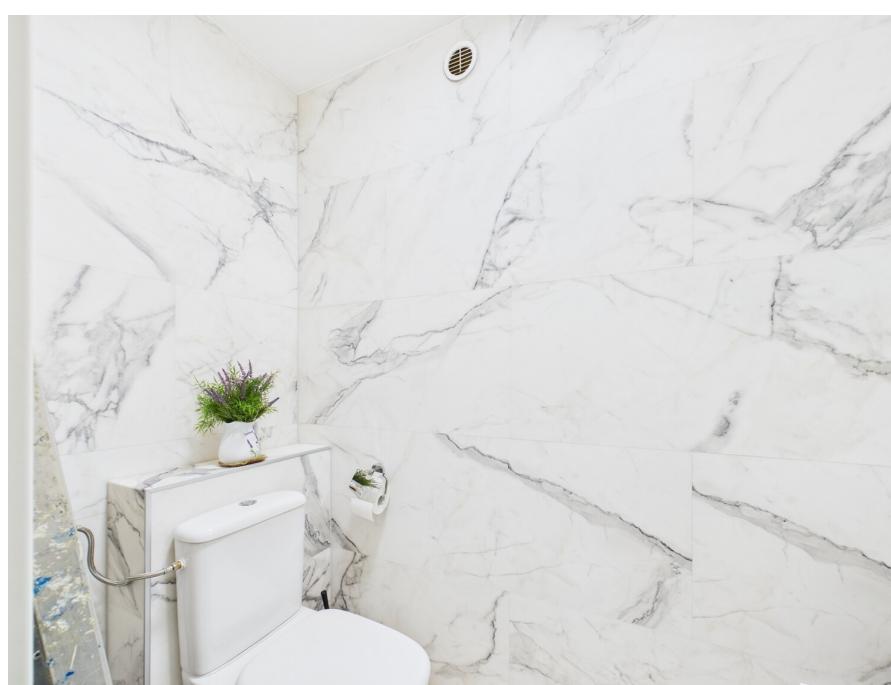
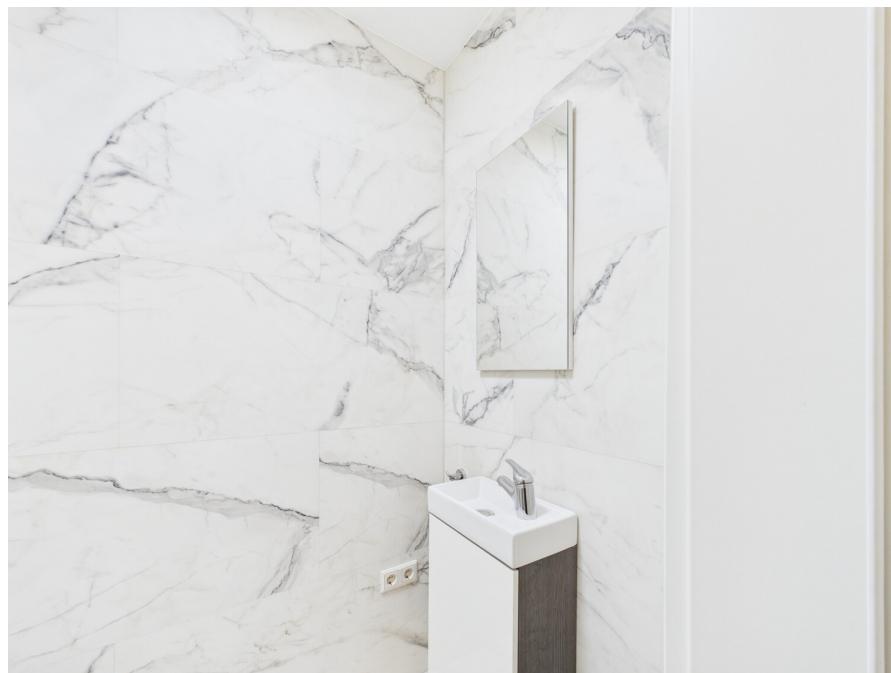
???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

?? ??????



???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

?? ??????



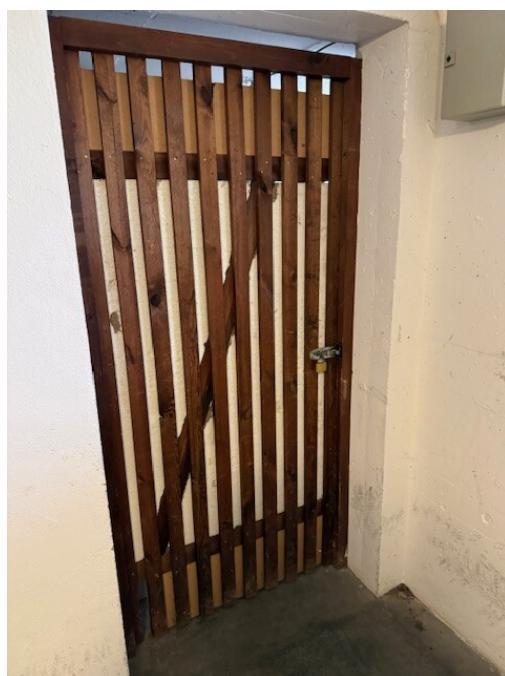
???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

?? ??????



???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

?? ??????



???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

?? ??????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

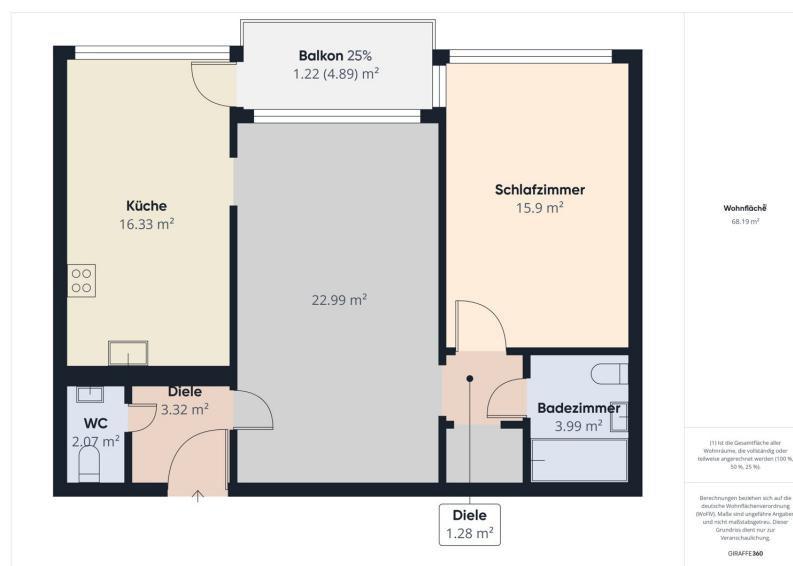
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

???????



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

???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

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

????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?? ??? ???? ??? ????? ??????????????,
????????????????? ?? 1974 ??? ?????? ?????????????????? ?? 2022. ?? ??????????????
????????? ??????? 71 ?.?. ?????? ??????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ????
????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????? ?????????? . ??????????
?? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?? ?????? ?????????? . ?? ??????????
????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? 2,5 ???????, ??? ????
????????? ???????, ??? ???????????, ??? ??????? ?? ???????????, ??? ??????? ???
??? ?????????? ??????????. ??? ???, ?????? ?????????? ?? ??? ???????????, ???
????????? ??? ?????? ?????????? ??????????. ??? ??? ?? highlights ???
????????????? ??? ???????, ?? ?????, ??? ??? ?????? ???, ??????????
????????? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ?? ?????? ?????????????????? ???
????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ?????? ?????? ??????????. ??
????????????? ??? ?????? ??????, ?????????????????? ?????????????? ??????. ??????????
????????????? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? . ?? ?????????? ??????
????????????? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ???
?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ?????????????????? ?? 2001, ?? ????????
??????????????, ?????????????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???
????? ???????????. ?? ?????????? ??? ? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???
????? ?????? ??????????. ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???
????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???
????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???.
?????????, ??? ?? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???
??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???
????????????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ???.
??? ?????????????? ??? ?????? ?? ???????????, ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ???
????????? ??? ?? ?????? ?? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???.

???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

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

Eine hervorragende Infrastruktur zeichnet dieses besondere Wohnviertel aus: Mehrere gut sortierte Supermärkte befinden sich in direkter Laufnähe sowie vier Bäckereien (Stuber, Loskarn, Fuchs, Der Beck) und zwei Metzgereien. Eine Postfiliale im Rewemarkt, zwei Bushaltestellen, eine Filiale der Sparkasse Bamberg, die Wunderburg Eisdíele und eine Apotheke liegen in unmittelbarer Nähe oder direkt vor der Haustüre. Die beliebten Brauereien Mahr'sbräu und Keesmann mit Ihren herrlichen Biergärten und Gasthäusern runden neben einer Vielzahl weiterer Restaurants das gastronomische Angebot auf höchstem Niveau ab. Kurze Wege zum Adenauerufer, von dort zur Jahnwiese mit Minigolfplatz und Skaterplatz, zum Hain oder in die Stadt bieten Platz für vielfältige Aktivitäten im Freien oder Erholung vom Alltagsstress. Ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar sind die Innenstadt mit den herrlichen Sehenswürdigkeiten und Geschäften sowie der Bahnhof – deshalb zählt der Stadtteil Wunderburg in Bamberg zu einem der beliebtesten Wohnvierteln.

Fußläufig erreicht werden können zwei Grundschulen sowie verschiedene Kindergärten. Die ärztliche Versorgung ist durch diverse Praxen gesichert. Über den Münchner Ring ist das Klinikum Bamberg in wenigen Minuten erreichbar.

Ein großer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Nicht nur, dass man von hier aus schnell in die Innenstadt fahren kann – Münchner Ring und Berliner Ring mit schnellem Zugang zur Autobahn Richtung Erlangen/Nürnberg zeichnen diese Wohnlage ganz besonders aus.

?????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 68.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ?????: 25161086 - 96050 Bamberg

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

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

Sophie Grohganz & 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