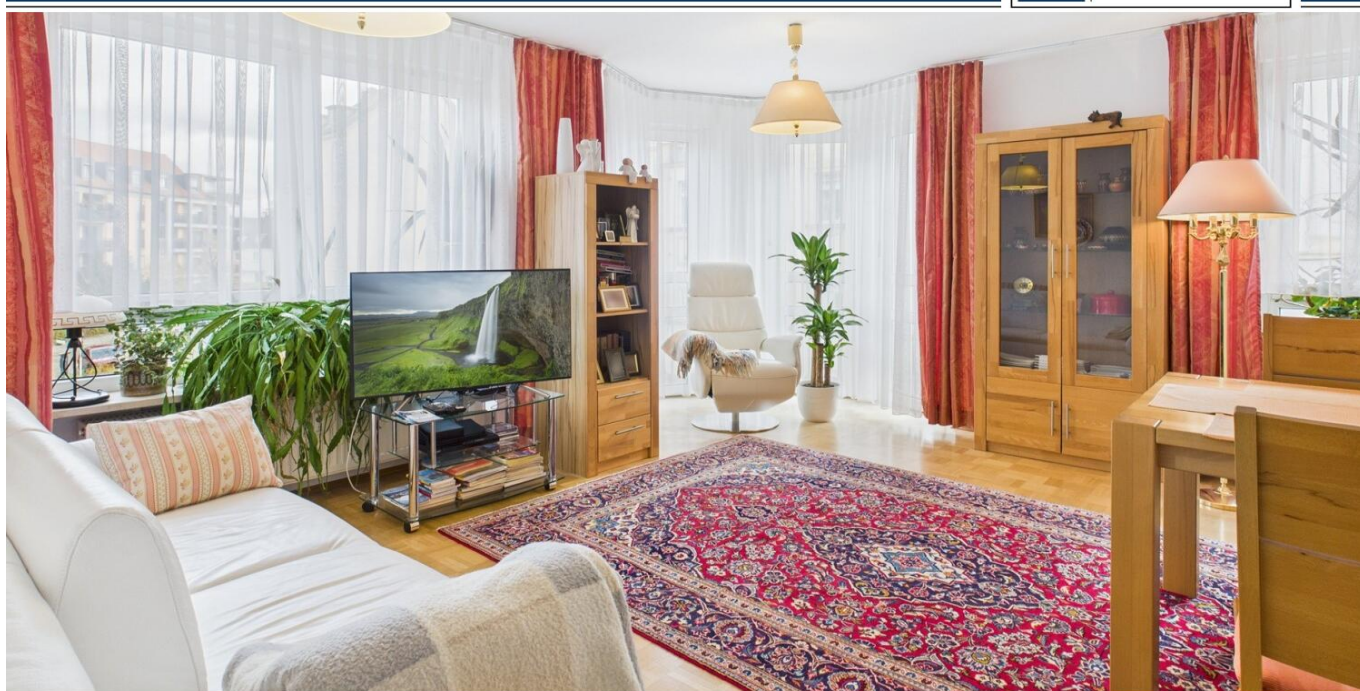


**Bamberg**

Grazioso appartamento di due locali nel ricercato quartiere Hainviertel di Bamberg: tranquillo, centrale e pronto per essere abitato.

*Codice oggetto: 25161087*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 54,45 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25161087                 |
| Superficie netta    | ca. 54,45 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 2                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1994                     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 370.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Appartamento                                                              |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile                                                        |

Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento    | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo finale di energia                             | 110.71 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.10.2028           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994                                |

Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

## Una prima impressione

Questo grazioso bilocale di circa 54,45 m<sup>2</sup> di superficie abitabile si trova in una delle zone residenziali più ambite di Bamberg: il famoso quartiere di Hainviertel. Costruito nel 1995, questo complesso residenziale vanta una posizione tranquilla ma centrale, immerso nel verde e dotato di eccellenti infrastrutture. L'appartamento è in perfette condizioni e colpisce per la sua atmosfera luminosa e accogliente. La planimetria ben progettata garantisce una distribuzione chiara e funzionale e un ambiente abitativo piacevole. Dall'accogliente corridoio si accede all'ampio soggiorno, che offre ampio spazio per una comoda zona salotto e una zona pranzo. Le ampie finestre inondano lo spazio di luce naturale, creando un'atmosfera calda e accogliente. La cucina open space si integra perfettamente nella zona giorno ed è dotata di tutti gli elettrodomestici essenziali, ideale per chi apprezza uno stile di vita moderno e funzionale. La camera da letto offre spazio sufficiente per un letto matrimoniale e ulteriore spazio di contenimento. Il bagno, caratterizzato da un design senza tempo, include vasca, lavabo, WC e un comodo attacco per la lavatrice. Un punto di forza particolare è la possibilità di prendere in affitto l'appartamento parzialmente arredato, consentendovi di trasferirvi immediatamente senza dovervi preoccupare di arredare o acquistare nuovi oggetti. L'appartamento comprende anche un parcheggio sotterraneo, facilmente raggiungibile con l'ascensore, e una cantina privata che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Il riscaldamento è garantito da un moderno sistema di teleriscaldamento, garantendo un soggiorno efficiente e confortevole. Grazie alla sua posizione eccellente, negozi, ristoranti, medici e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Gli idilliaci spazi verdi del parco Hain e lungo il fiume Regnitz invitano inoltre a passeggiate e relax. Questo appartamento è ideale per l'acquisto o come investimento immobiliare: una rara opportunità in una posizione privilegiata nel quartiere Hain di Bamberg!

Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

## Dettagli dei servizi

- Teilmöblierung
- Einbauküche
- TG-Stellplatz

Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt in der exklusiven Hainlage von Bamberg – einem der begehrtesten und traditionsreichsten Wohngebiete der Stadt. Das Viertel beeindruckt durch seine harmonische Kombination aus zentraler Lage, historischer Umgebung und hoher Lebensqualität. Gepflegte Altbauvillen, begrünte Straßenzüge und die unmittelbare Nähe zum Hainpark verleihen dem Stadtteil ein besonders charmantes, fast herrschaftliches Flair. Der weitläufige Park mit seinen Spazierwegen, Wiesen und der Regnitz ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet ideale Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren oder einfach zum Entspannen im Grünen.

Neben der idyllischen Atmosphäre überzeugt die Lage auch durch ihre hervorragende städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte befinden sich ebenso in der Nähe wie gemütliche Cafés, Biergärten und Restaurants. Auch Ärzte, Schulen, Kindergärten und kulturelle Einrichtungen sind bequem erreichbar, was die Umgebung sowohl für Singles und Paare als auch für ältere Menschen besonders attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof, von dem aus Regional- und Fernzüge in Richtung Nürnberg, Würzburg und München verkehren. Das dichte Radwegenetz ermöglicht zudem eine unkomplizierte und umweltfreundliche Mobilität im gesamten Stadtgebiet. Trotz der zentralen Lage herrscht in den Seitenstraßen eine ruhige, fast dörfliche Atmosphäre – ideal für alle, die Stadtnähe und Natur gleichermaßen schätzen.

Mit ihrer Mischung aus historischer Kulisse, grüner Umgebung und perfekter Infrastruktur zählt die Hainlage zu den repräsentativsten Wohnadressen Bambergs. Wer hier lebt, genießt urbanes Wohnen auf höchstem Niveau – mitten in der Stadt und doch im Grünen.

Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 110.71 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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.

Codice oggetto: 25161087 - 96047 Bamberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sophie Grohganzen & 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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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