

**Bamberg**

# Edificio residenziale e commerciale versatile nel cuore di Bamberga

**Codice oggetto: 25161081**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 524 m<sup>2</sup> • VANI: 26 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 610 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg**

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

**Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |   |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25161081               | Prezzo d'acquisto      | 2.300.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 524 m <sup>2</sup> | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 26                     | Stato dell'immobile    | Curato  |
| Camere da letto     | 17                     | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 8                      | Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone                                  |
| Anno di costruzione | 2008                   |                        |   |
| Garage/Posto auto   | 5 x superficie libera  |                        |   |

Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg

## Dati energetici

|   |                      |   |                                  |
|---|----------------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo energetico                                    | 123.70 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.11.2035           | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2008                             |

Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

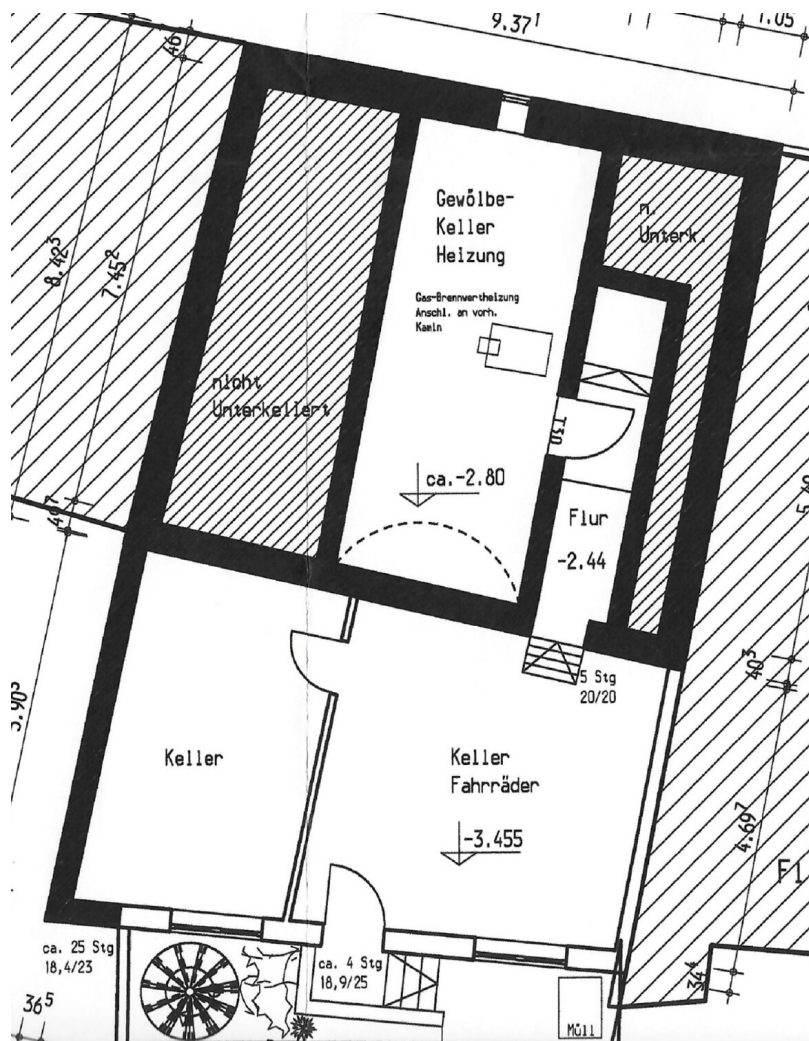
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

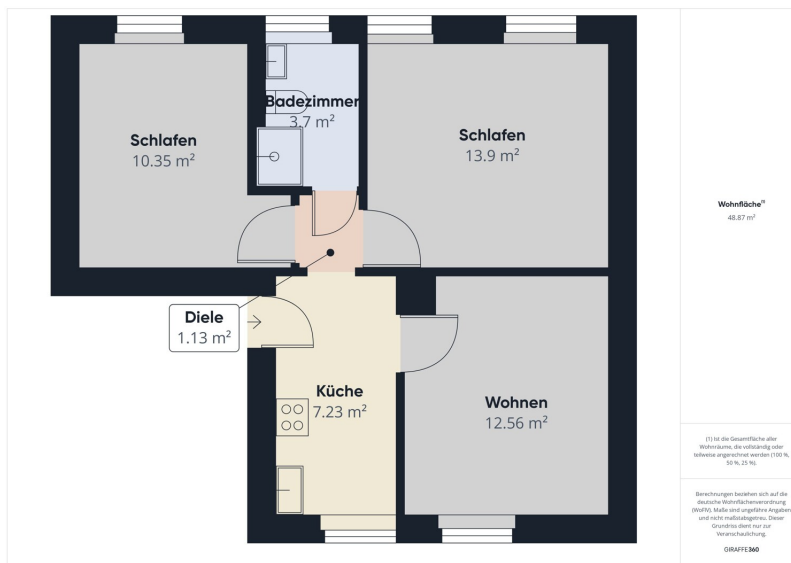
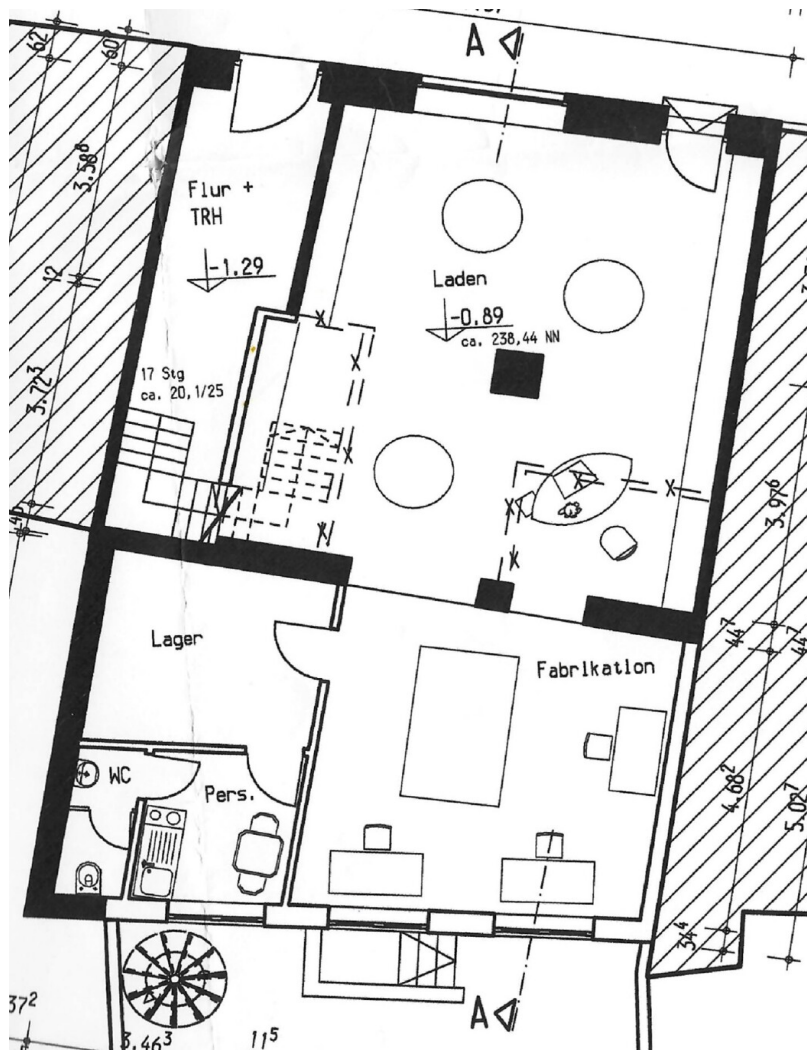
T.: 0951 - 51 93 231 0

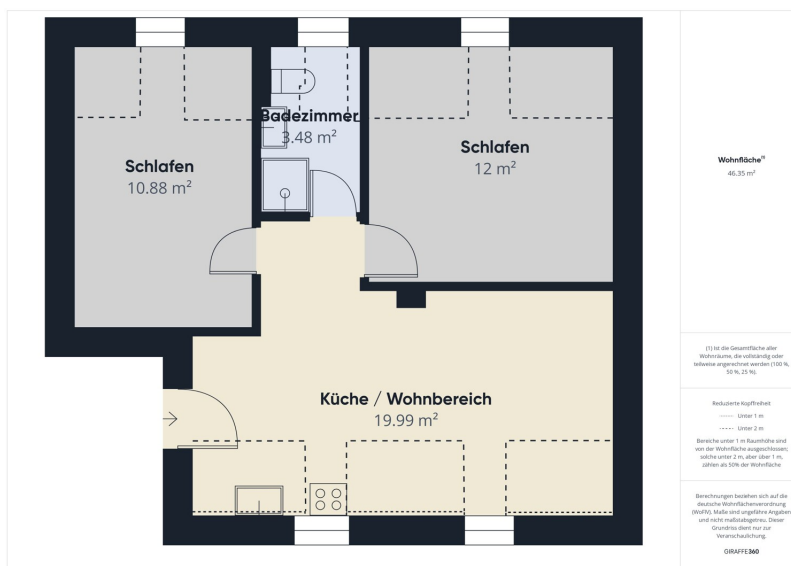
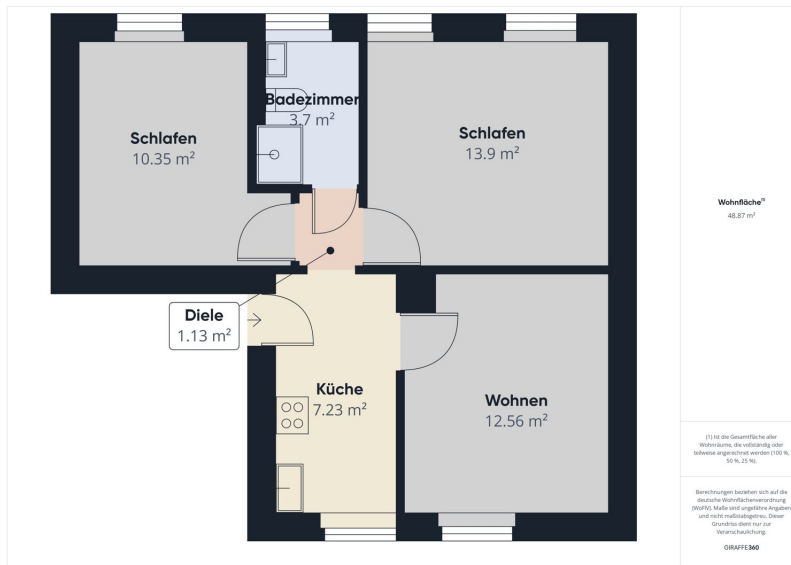
[www.von-poll.com/bamberg](http://www.von-poll.com/bamberg)

Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg

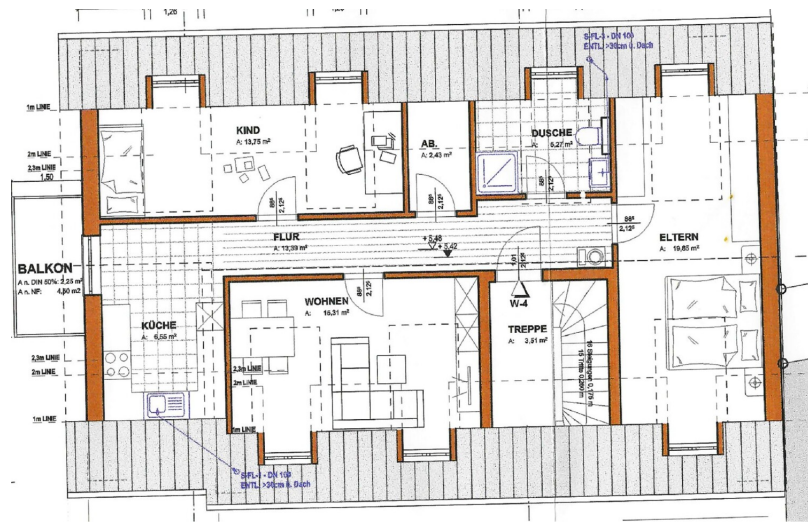
## Planimetrie











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: 25161081 - 96047 Bamberg**

## Una prima impressione

Ampio edificio residenziale e commerciale con giardino e posti auto: utilizzo versatile nel cuore di Bamberg. Questo spazioso edificio residenziale e commerciale, situato nel cuore di Bamberg, offre una varietà di utilizzi ed è adatto sia per proprietari che per investitori. Completato nel 2008, l'immobile colpisce per le sue condizioni impeccabili, la planimetria ben progettata e una posizione che consente una felice combinazione di vita e lavoro. Con una superficie abitabile totale di circa 524 m<sup>2</sup>, distribuita su due edifici, l'immobile offre 26 stanze, di cui 17 camere da letto e otto bagni. Questa generosa disposizione rende l'immobile ideale per famiglie numerose, soluzioni abitative condivise, case vacanze o una combinazione di vita e lavoro. Il terreno di circa 610 m<sup>2</sup>, con il suo cortile recintato, i posti auto e il giardino adiacente, offre un'oasi di pace e privacy nel cuore della città. L'ingresso accoglie residenti e ospiti in un'atmosfera piacevole. La scala centrale consente un facile accesso ai singoli piani, ognuno dei quali offre spazi ben progettati e flessibili. La versatilità dell'edificio è particolarmente degna di nota: l'edificio residenziale e commerciale offre un'ampia gamma di utilizzi individuali grazie ai suoi numerosi locali. Abitare e lavorare possono essere facilmente combinati, poiché sono disponibili sia zone giorno private che ampi spazi per uffici o studi. Il numero di locali rende l'edificio ideale anche per la convivenza multigenerazionale o per l'affitto a più persone. L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato, che garantisce temperature confortevoli tutto l'anno. Otto bagni garantiscono una routine quotidiana fluida, anche in caso di elevata occupazione. Tutti i servizi igienici sono funzionali e offrono tutto il necessario per la vita quotidiana. Gli impianti e gli accessori dell'edificio soddisfano standard elevati. Pavimenti, finestre e pareti sono in buone condizioni e offrono spazio per idee di design individuali. Anche il terreno circostante l'edificio offre diverse possibilità di personalizzazione. Qui è possibile creare comode aree salotto all'aperto o dedicarsi al giardinaggio. Inoltre, ampi parcheggi sono disponibili,

migliorando ulteriormente il comfort abitativo e lavorativo. Anche la posizione dell'immobile è impressionante, con un'eccellente accessibilità e collegamenti con i mezzi pubblici. Servizi locali, scuole e strutture per il tempo libero e il tempo libero si trovano nelle immediate vicinanze. Questo edificio ad uso misto offre diverse possibilità e può essere adattato in modo flessibile alle esigenze dei suoi futuri occupanti. Scoprite di persona le numerose opportunità che offre questa proprietà e il suo potenziale per il vostro progetto personalizzato. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 123.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25161081 - 96047 Bamberg**

## Partner di contatto

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

Sophie Grohganz & 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)