

Bamberg

# RISERVATO!! Appartamento ben tenuto e luminoso in una tranquilla zona residenziale, Bamberg Gartenstadt

Codice oggetto: 25161084



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

PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25161084 - 96050 Bamberg

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

Codice oggetto: 25161084 - 96050 Bamberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25161084
Superficie netta	ca. 83 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25161084 - 96050 Bamberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	98.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	20.10.2025	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25161084 - 96050 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161084 - 96050 Bamberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25161084 - 96050 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161084 - 96050 Bamberg

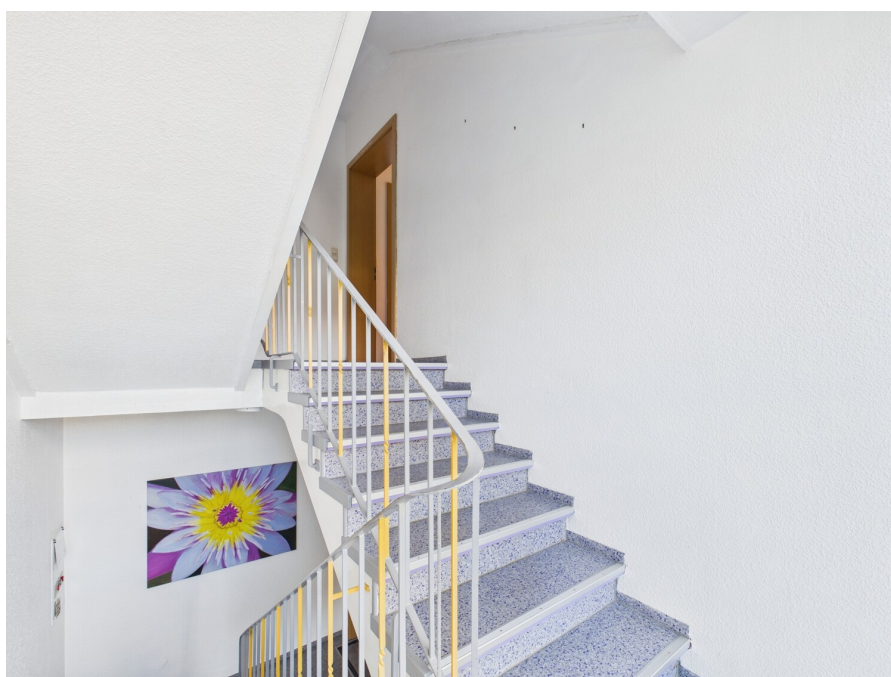
## La proprietà





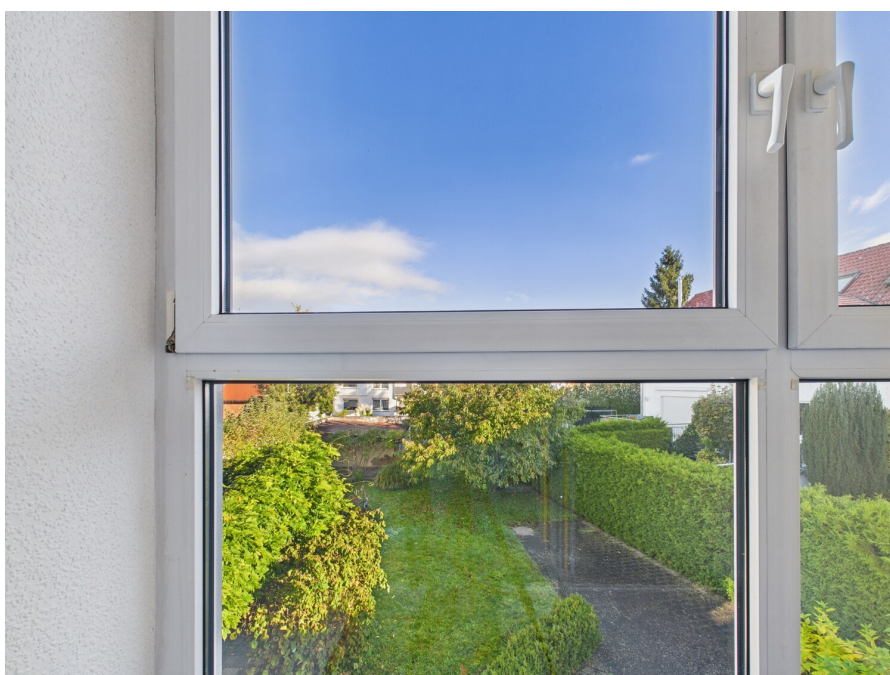
Codice oggetto: 25161084 - 96050 Bamberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25161084 - 96050 Bamberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25161084 - 96050 Bamberg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

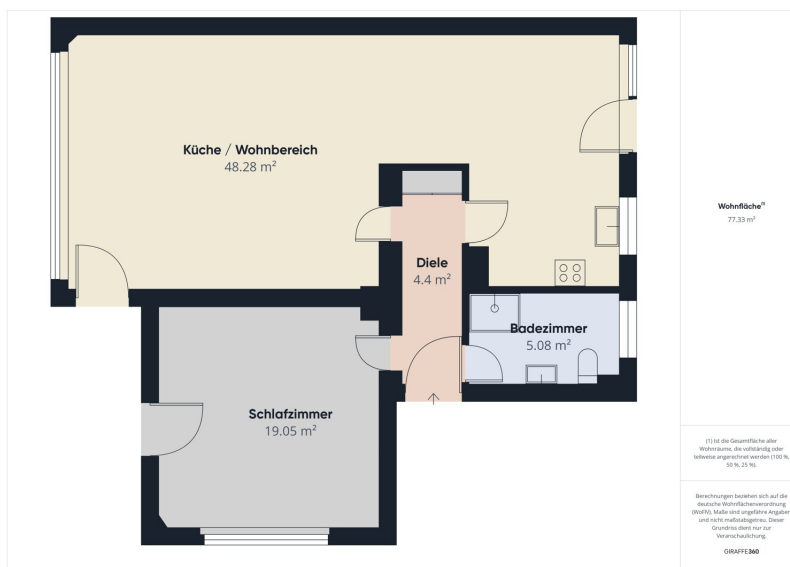
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Codice oggetto: 25161084 - 96050 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: 25161084 - 96050 Bamberg

## Una prima impressione

Benvenuti in un'interessante opportunità residenziale in una posizione centrale ma tranquilla. Questo appartamento è situato in una casa trifamiliare costruita nel 1960 e ampiamente ristrutturata tra il 2016 e il 2022. Con circa 83 metri quadrati di superficie abitabile, l'unità offre le condizioni ideali per single, coppie o piccole famiglie che apprezzano un concetto di soggiorno spazioso e open space. L'appartamento è composto da tre stanze e vanta una planimetria aperta e ben strutturata. Il cuore dell'appartamento è la luminosa, spaziosa zona cucina, sala da pranzo e soggiorno, che consente una varietà di opzioni di arredamento e crea un'atmosfera accogliente grazie alle ampie finestre. Adiacente si trova una camera da letto separata e tranquilla che offre ampio spazio per un ampio guardaroba e un letto matrimoniale. Due balconi completano l'esperienza abitativa di lusso. La cucina è dotata di moderni mobili componibili. Per una maggiore comodità, il bagno modernizzato è dotato di vasca, doccia, lavabo e WC. La ristrutturazione di alta qualità ha incluso nuovi rivestimenti per pareti e pavimenti in tutte le stanze, nonché moderni sanitari. Durante gli ultimi lavori di ammodernamento, tra il 2011 e il 2022, sono stati implementati interventi fondamentali come il rinnovo del tetto, della facciata, dell'impianto di riscaldamento e di tutte le pareti e i pavimenti.

L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato, che garantisce una temperatura ambiente confortevole anche nei mesi invernali. L'impressione generale è completata da un livello di finiture standard ma gradevole. L'appartamento è in ottime condizioni, quindi non sono previsti ulteriori interventi di manutenzione nel prossimo futuro. Il condominio è ben tenuto e vanta un quartiere accogliente. L'appartamento comprende due posti auto privati e un giardino con una casetta da giardino con serratura, perfetta per piccoli o grandi barbecue. La posizione dell'immobile offre un facile accesso a negozi, scuole, asili, medici e centri culturali. Inoltre, gli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici sono ideali sia per i pendolari che per i turisti. L'appartamento offre anche ampi spazi di stoccaggio nel seminterrato e un deposito biciclette dedicato. È ideale per chi cerca una casa eccezionalmente ben tenuta e ristrutturata in stile moderno. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di organizzare una visita. Non esitate a contattarci: vi convinceremo delle qualità e del potenziale di questa proprietà.



**Codice oggetto: 25161084 - 96050 Bamberg**

## Tutto sulla posizione

Die Gartenstadt liegt im Nord-Osten von Bamberg und ist ein beliebtes Wohngebiet. Umgeben vom Hauptsmoorwald im Osten und der sehr guten Infrastruktur im Westen genießt die Gartenstadt den Charme einer ruhigen und zugleich zentralen Lage. Dieses Objekt befindet sich im Herzen des Wohngebietes in einer verkehrsberuhigten Straße.

Durch eine optimale Stadtbuss-Anbindung wird ein schneller, komfortabler Weg zum Bahnhof, zur Schule, zur Universität oder natürlich in die Innenstadt, garantiert. Alle Ziele sind auch mit dem Fahrrad in kurzer Zeit bequem erreichbar. Auch für Pendler ist die Gartenstadt optimal gelegen. Die Autobahnanschlüsse A70 und A73 sind in nicht mal 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Nahversorgung ist ebenfalls sehr gut, da sich viele Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe befinden.

Die Gartenstadt ist zum Wohnen perfekt - überzeugen Sie sich gerne selbst davon.

Codice oggetto: 25161084 - 96050 Bamberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 98.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Codice oggetto: 25161084 - 96050 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)