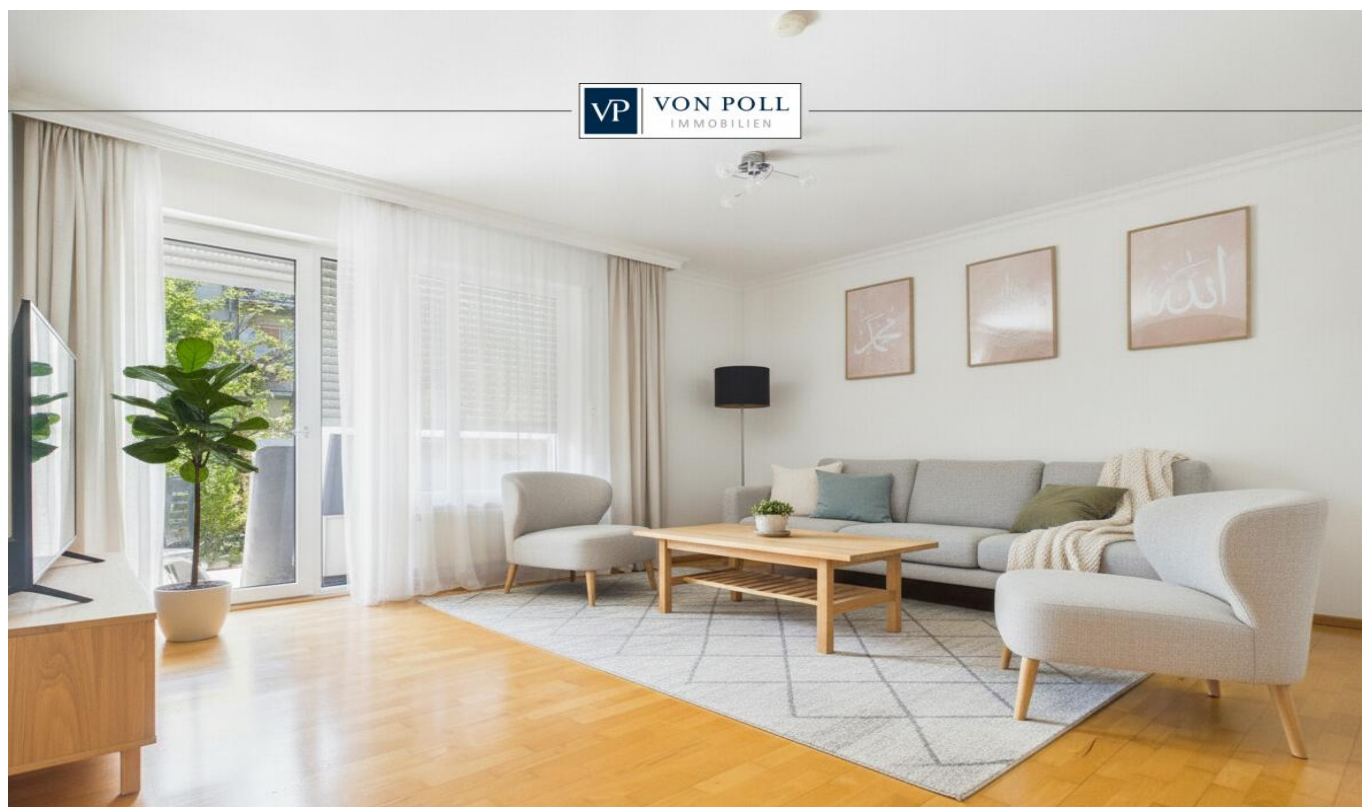


Bamberg

Einziehen und wohlfühlen – Gepflegte Terrassenwohnung mit eigenem Garten

Codice oggetto: 26161026



PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26161026 - 96052 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: 26161026 - 96052 Bamberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26161026
Superficie netta	ca. 80 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Appartamento	Terrazze
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26161026 - 96052 Bamberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	91.18 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2030	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 26161026 - 96052 Bamberg

La proprietà



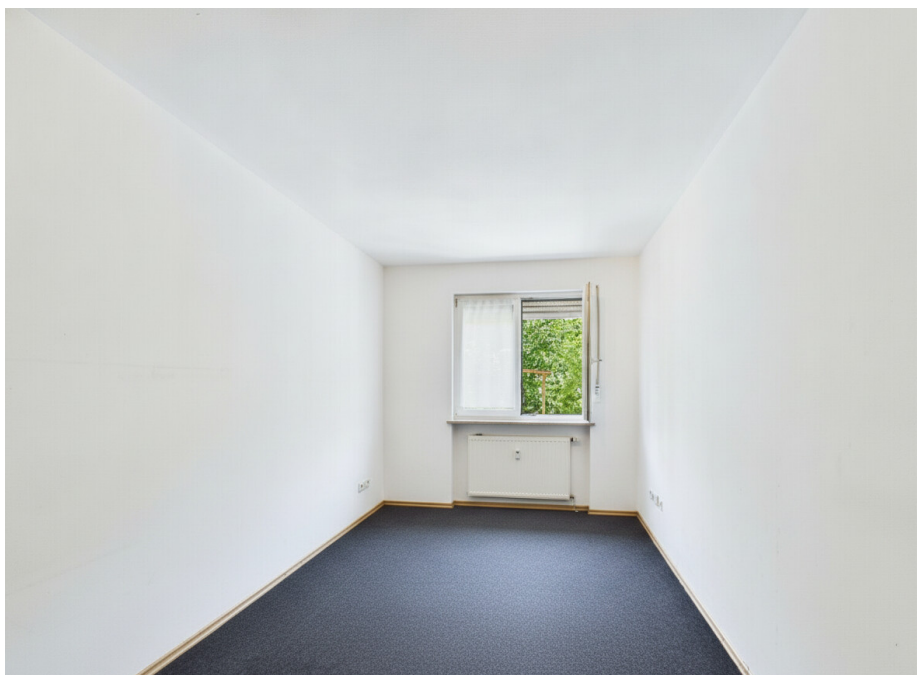
Codice oggetto: 26161026 - 96052 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 26161026 - 96052 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 26161026 - 96052 Bamberg

La proprietà



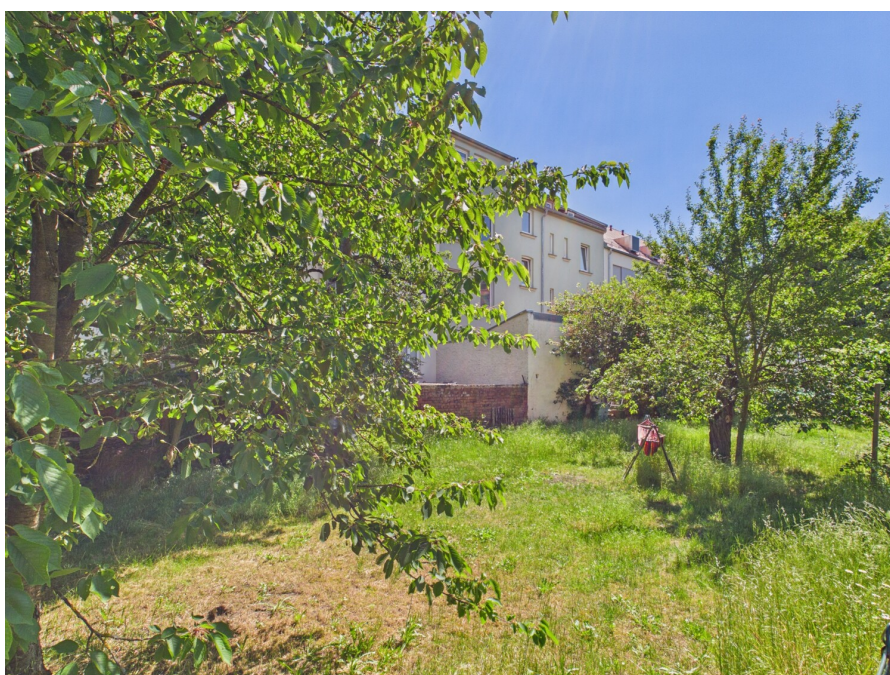
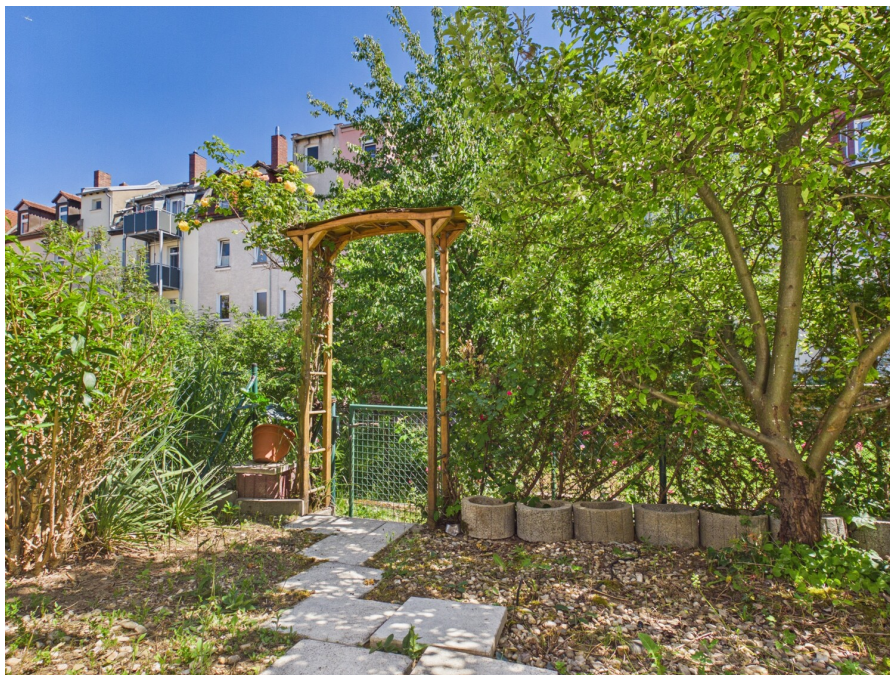
Codice oggetto: 26161026 - 96052 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 26161026 - 96052 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 26161026 - 96052 Bamberg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

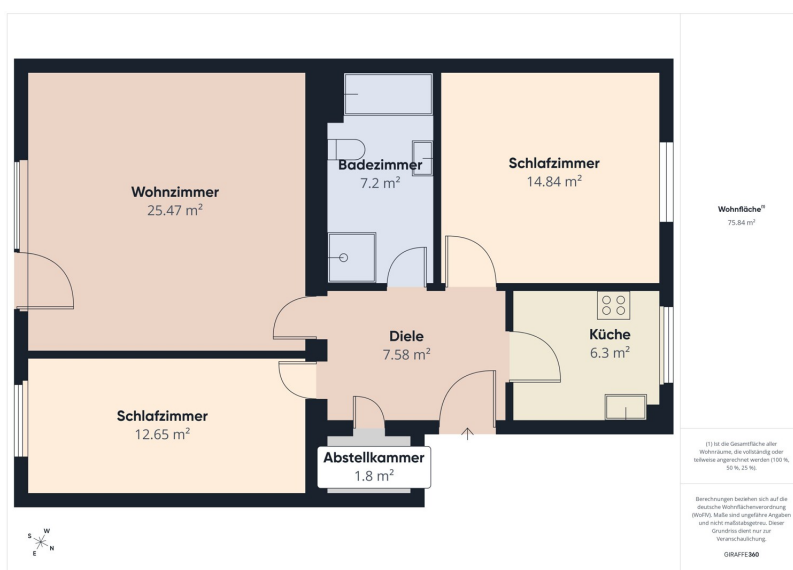
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Codice oggetto: 26161026 - 96052 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: 26161026 - 96052 Bamberg

Una prima impressione

Diese gepflegte Terrassenwohnung aus dem Jahr 2000 überzeugt durch ihre zeitgemäße Architektur, den sehr guten Erhaltungszustand und eine klar strukturierte Grundrissgestaltung. Auf ca. 80 m² Wohnfläche entsteht ein harmonisches Zuhause mit vielseitig nutzbaren Bereichen und angenehmer Wohnatmosphäre.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen mit dem Wunsch nach zusätzlichem Platz. Die flexible Aufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte und bietet Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen.

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und besticht durch seine angenehme Raumwirkung sowie den direkten Zugang zur Terrasse. Diese erweitert den Innenbereich in den Außenraum und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Gestaltung verbindet Offenheit mit ausreichend Privatsphäre.

Das Badezimmer rundet das Raumangebot ab und überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung für den Alltag. Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet ganzjährig eine zuverlässige Wärmeversorgung und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Zustand der Immobilie. Durch die kontinuierliche Instandhaltung besteht kein unmittelbarer Renovierungsbedarf, sodass einem zeitnahen Einzug nichts im Wege steht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine zur Wohnung gehörende Garage, die komfortables und sicheres Parken direkt am Objekt ermöglicht.

Die Verbindung aus funktionaler Aufteilung, großzügiger Terrasse und gepflegtem Wohnumfeld macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Hier bietet sich die Gelegenheit, komfortables Wohnen mit langfristiger Wertbeständigkeit zu verbinden.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Terrassenwohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns darauf, Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie näher vorzustellen.

Codice oggetto: 26161026 - 96052 Bamberg

Dettagli dei servizi

- **Ca. 80 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer mit durchdachter Grundrissgestaltung**
- **2 Schlafzimmer**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich**
- **Direkter Zugang zur Terrasse**
- **Terrasse mit eigenem Garten**
- **Gepflegtes Badezimmer**
- **Zentrale Heizungsanlage**
- **Baujahr 2000**
- **Sehr gepflegter Erhaltungszustand**
- **Kein unmittelbarer Renovierungsbedarf**
- **Zeitgemäße Architektur**
- **Helle und freundliche Wohnräume**
- **Vielseitig nutzbare Raumaufteilung**
- **Garagenstellplatz**
- **Attraktive Wohnlage mit angenehmem Wohnumfeld**
- **Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger**

Codice oggetto: 26161026 - 96052 Bamberg

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der Grafensteinstraße in Bamberg und zeichnet sich durch eine praktische Stadtlage mit kurzen Wegen und einer vielseitigen Infrastruktur aus. Das gewachsene Umfeld schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und verbindet die Vorzüge des urbanen Lebens mit einer guten Anbindung an wichtige Einrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, gastronomische Angebote sowie weitere Versorgungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit. Auch Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind im Stadtbereich vorhanden und gut in den Alltag integrierbar.

Die historische Altstadt von Bamberg, die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, liegt nur wenige Minuten entfernt und begeistert mit einem vielfältigen kulturellen Angebot, zahlreichen Restaurants, Cafés sowie individuellen Geschäften und Freizeitmöglichkeiten. Ergänzend sorgen Grünflächen und Naherholungsbereiche innerhalb der Stadt für attraktive Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Auch die Verkehrsanbindung stellt einen wesentlichen Vorteil des Standorts dar: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen bestehen direkte Verbindungen innerhalb Bambergs sowie in die angrenzenden Regionen. Die Autobahnen A70 und A73 ermöglichen eine zügige Anbindung in Richtung Schweinfurt, Bayreuth, Coburg sowie Nürnberg und Erlangen.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt und zu den umliegenden Ortsteilen. Der Bamberger Bahnhof ergänzt die Infrastruktur durch regelmäßige Zugverbindungen im regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Die Grafensteinstraße vereint damit urbane Infrastruktur, kurze Wege und eine gute Anbindung – ideal für alle, die die Vorzüge des Stadtlebens schätzen und gleichzeitig Wert auf eine funktionale Wohnumgebung legen.

Codice oggetto: 26161026 - 96052 Bamberg

Ulteriori informazioni

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: 26161026 - 96052 Bamberg

Partner di contatto

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

Sophie Grohgan & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com