

Bamberg

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung im begehrten Hainviertel von Bamberg - Ruhig, zentral und einzugsbereit

*Número da propriedade: 25161087*



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

**PREÇO DE COMPRA: 340.000 EUR • ÁREA: ca. 54,45 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25161087	Preço de compra	340.000 EUR
Área	ca. 54,45 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1994	Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	110.71 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.10.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

## O imóvel



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

Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

## Uma primeira impressão

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Bambergs – im beliebten Hainviertel. Das im Jahr 1995 errichtete Wohnensemble überzeugt durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage, umgeben von viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine klare, funktionale Raumaufteilung und eine angenehme Wohnstruktur. Vom einladenden Flur gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer, das ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich bietet. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme, wohnliche Stimmung.

Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet – ideal für alle, die modernes und funktionales Wohnen schätzen.

Das Schlafzimmer bietet genügend Raum für ein Doppelbett und zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, ein WC sowie einen praktischen Waschmaschinenschluss.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, die Wohnung teilweise möbliert zu übernehmen – so können Sie direkt einziehen, ohne sich um Einrichtung oder Neuanschaffungen kümmern zu müssen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der bequem per Aufzug erreichbar ist, sowie ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fernwärmeversorgung, die effizienten und komfortablen Wohnkomfort gewährleistet.

Dank der hervorragenden Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die idyllischen Grünflächen im Hain und entlang der Regnitz laden zu Spaziergängen und Erholung ein.

Diese Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – eine seltene Gelegenheit in bester Hainlage von Bamberg!

Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

## Detalhes do equipamento

- Teilmöblierung
- Einbauküche
- TG-Stellplatz

Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

## Outras informações

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25161087 - 96047 Bamberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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