

Bamberg

## RESERVIERT - Einzimmer Wohnung mit Balkon und TG Stellplatz

*Número da propriedade: 25161073*



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

**PREÇO DE COMPRA: 130.000 EUR • ÁREA: ca. 28,6 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1**

Número da propriedade: 25161073 - 96050 Bamberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25161073 - 96050 Bamberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25161073	Preço de compra	130.000 EUR
Área	ca. 28,6 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1994	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 10000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25161073 - 96050 Bamberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	125.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.05.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 25161073 - 96050 Bamberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25161073 - 96050 Bamberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25161073 - 96050 Bamberg

## O imóvel



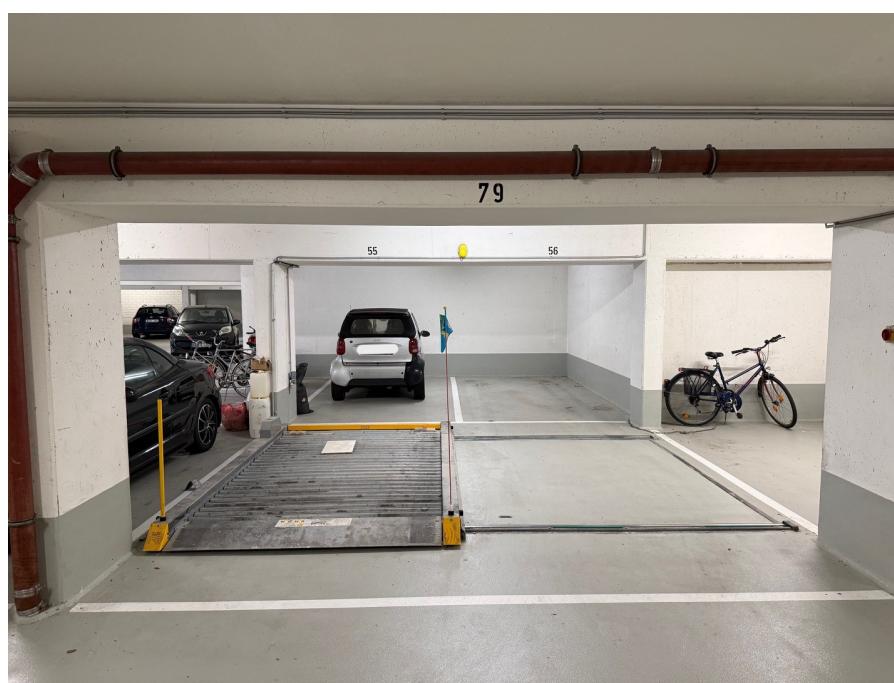
Número da propriedade: 25161073 - 96050 Bamberg

## O imóvel



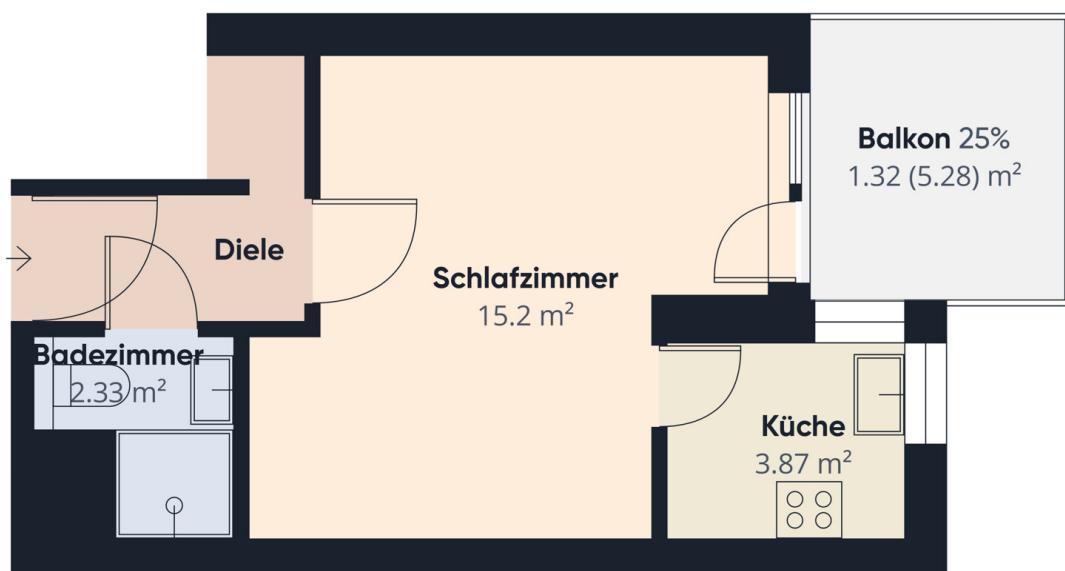
Número da propriedade: 25161073 - 96050 Bamberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25161073 - 96050 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: 25161073 - 96050 Bamberg

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 28,6 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem 1994 errichteten Mehrfamilienhaus und bietet eine interessante Option für Singles, Pendler oder Studierende oder als Geldanlage, die Wert auf eine zentrale und gut erreichbare Wohnlage legen. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist bequem über ein gepflegtes Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar. Sie präsentiert sich in einem ordentlichen Zustand, wodurch ein Einzug ohne größere Renovierungsmaßnahmen möglich ist. Durchdachte Grundrissgestaltung sorgt dafür, dass die vorhandene Fläche optimal genutzt wird. Der helle Wohnbereich lässt sich individuell gestalten und bietet ausreichend Raum für einen Wohn- und Schlafbereich. Große Fenster sorgen für angenehmen Tageslichteinfall und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die vorhandene Zentralheizung garantiert auch an kälteren Tagen behagliche Temperaturen in allen Räumlichkeiten. Die Küche ist in den Wohnraum integriert, sodass kurze Wege und eine effiziente Raumnutzung gewährleistet sind. Sie bietet ausreichend Platz für die wichtigsten Küchenutensilien und kann nach eigenen Vorstellungen eingerichtet werden. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, Waschtisch und WC. Die gepflegten Fliesen und die zeitlose Ausstattung unterstreichen die ansprechende Gesamterscheinung des Badezimmers. Zur weiteren Komfortausstattung gehört ein geräumiger Flurbereich mit Platz für eine Garderobe. Wände und Böden befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die normale Ausstattungsqualität des Objekts bietet die ideale Grundlage, um eigene Vorstellungen zur Innenraumgestaltung einfach umzusetzen. Die zentrale Lage ermöglicht eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Für Pendler ist die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ein weiterer Pluspunkt. Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass ein ausgeglichener Alltag gewährleistet ist. Das Mehrfamilienhaus wird regelmäßig instand gehalten und besticht durch seine angenehme Nachbarschaft. Besucherparkplätze stehen im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung. Fahrradabstellmöglichkeiten sowie ein zur Wohnung gehörender Abstellraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Gesamtangebot ab. Diese Wohnung eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch für Interessenten, die auf der Suche nach einer langfristig vermietbaren Immobilie sind. Der zeitlose Zuschnitt und der gepflegte Zustand bieten eine attraktive Voraussetzung für verschiedene Lebensabschnitte. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Número da propriedade: 25161073 - 96050 Bamberg

## Tudo sobre a localização

Bamberg besticht als mittelgroße Stadt durch eine stabile demografische Entwicklung und eine ausgewogene Altersstruktur, die eine nachhaltige Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sicherstellt. Die Stadt überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, insbesondere im Gesundheitswesen und Bildungsbereich, sowie einer hervorragenden Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Wirtschaftlich profitiert Bamberg von einem diversifizierten Branchenmix, einer niedrigen Arbeitslosenquote und einem wachsenden IT-Sektor, was die Standortqualität und das Wertsteigerungspotenzial von Immobilien nachhaltig unterstützt. Laufende Stadtentwicklungsprojekte, wie die Umwandlung ehemaliger Militärflächen, sowie Investitionen in nachhaltige Mobilität und digitale Infrastruktur unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieses attraktiven Standorts.

Die hervorragende Verkehrsanbindung spiegelt sich in der unmittelbaren Nähe zu mehreren Busstationen wider, wie etwa der Haltestelle Bamberg Jahnstraße, die nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt. Auch die Autobahnanschlüsse sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen garantiert. Der Hauptbahnhof Bamberg ist in etwa 23 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet somit eine optimale Anbindung an den Fernverkehr. Für Geschäftsreisende und internationale Kontakte ist zudem der Flugplatz Bamberg-Breitenau in nur rund 34 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Infrastruktur vor Ort überzeugt durch eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten wie Edeka Stadter und NORMA, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, sowie weiteren Fachgeschäften für den täglichen Bedarf. Gesundheitsdienstleistungen sind in unmittelbarer Nähe verfügbar: Apotheken, Fachärzte und spezialisierte Kliniken gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung. Diese dichte Versorgungsstruktur sichert eine hohe Lebensqualität und macht die Lage besonders attraktiv für langfristige Investitionen.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ergänzen das Angebot ideal. Sportanlagen und gepflegte Parks sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Raum für aktive Erholung. Die gastronomische Vielfalt mit stilvollen Restaurants und Bars in fußläufiger Entfernung rundet das urbane Lebensgefühl ab und spricht eine anspruchsvolle Klientel an.

Für den anspruchsvollen Investor bietet diese Lage in Bamberg eine Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Die ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Dynamik, hoher Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit macht diese Adresse zu einer besonders zukunftssicheren Kapitalanlage.

Número da propriedade: 25161073 - 96050 Bamberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 125.99 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.

Número da propriedade: 25161073 - 96050 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)