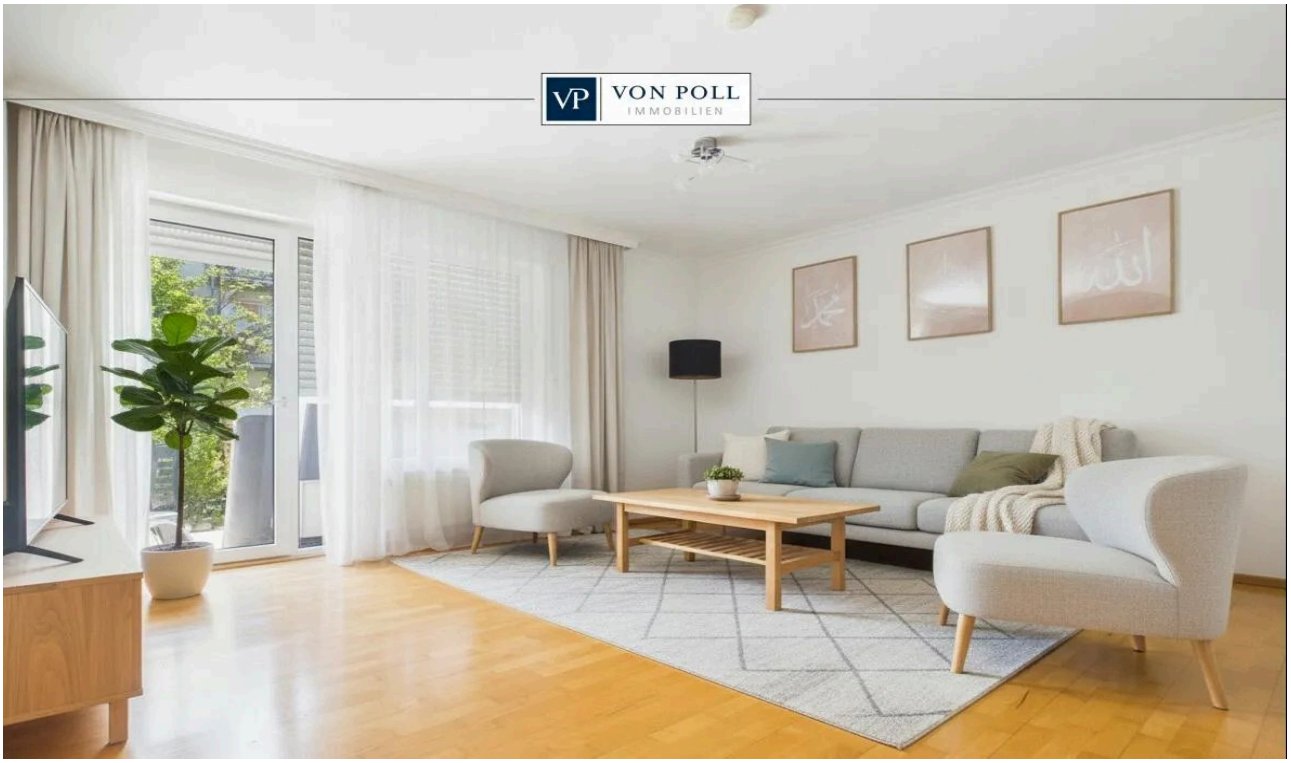
Bamberg

Einziehen und wohlfühlen – Gepflegte Terrassenwohnung mit eigenem Garten

Objektnummer: 26161026



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26161026
Wohnfläche	ca. 80 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Terrassen
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	91.18 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.09.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

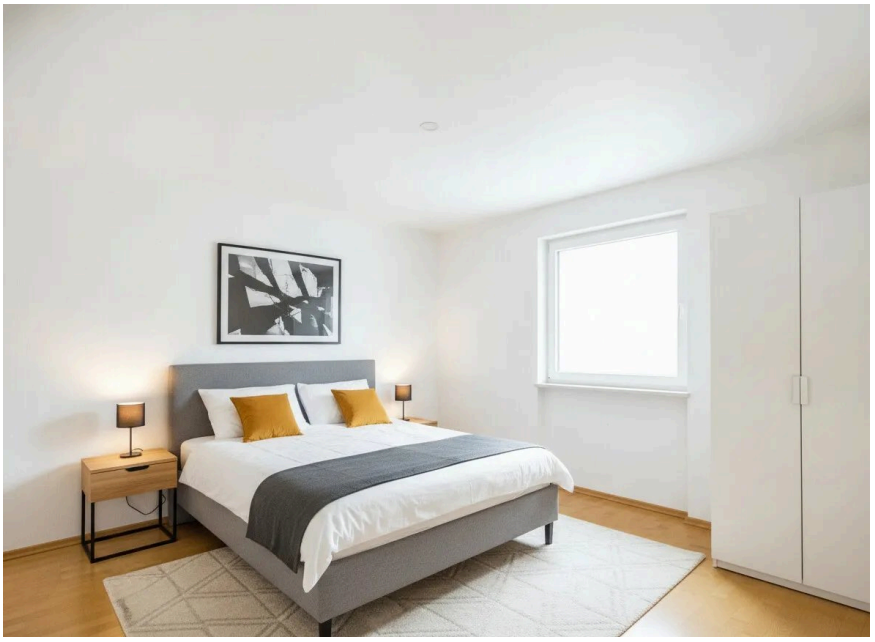
Die Immobilie





Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

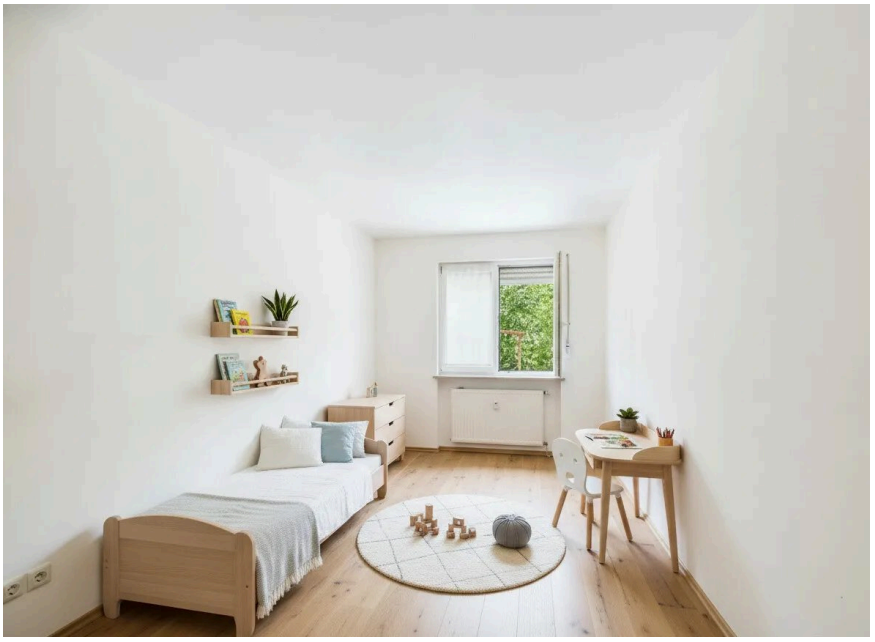
Die Immobilie

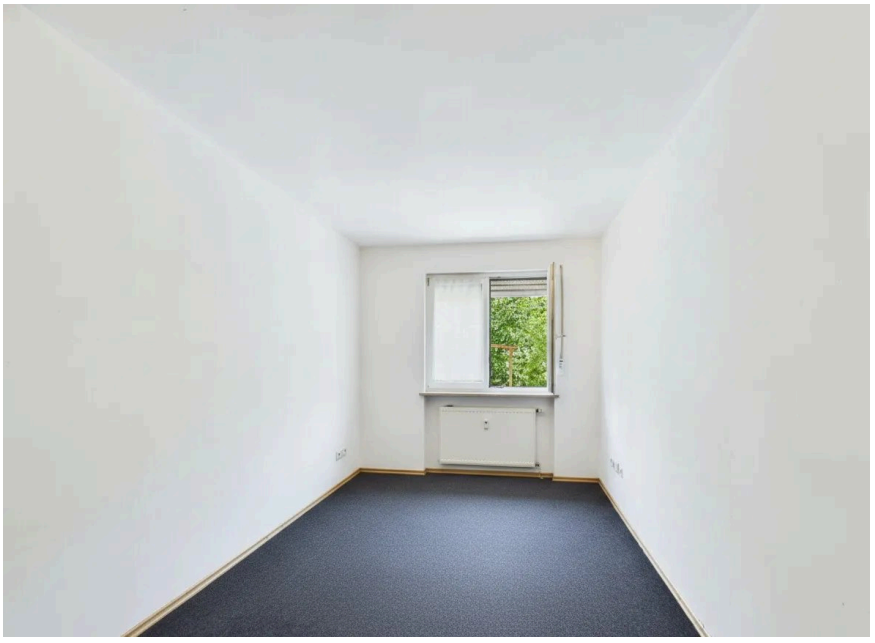




Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Die Immobilie

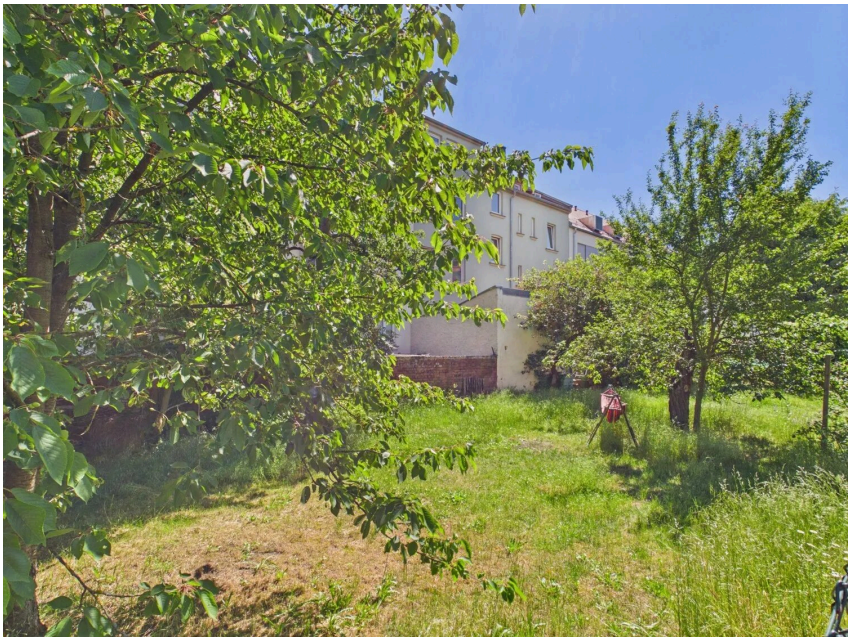




Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

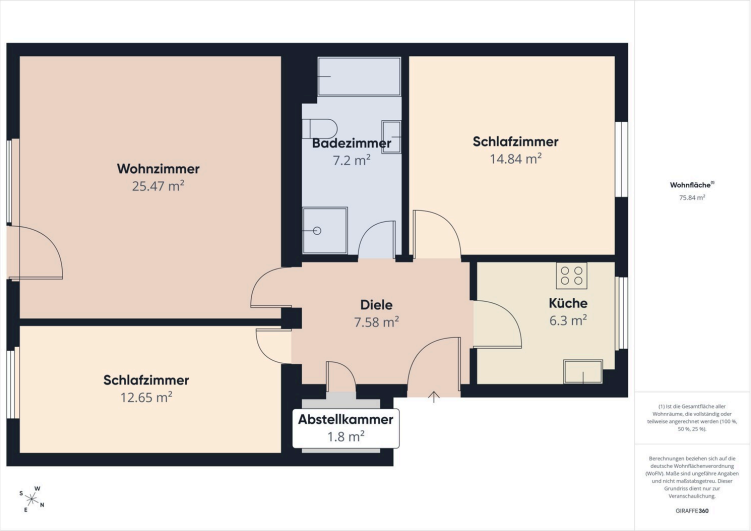
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26161026 - 96052 Bamberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com