Bischberg

Neubau trifft Lebensqualität – Gartenwohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 26161079



KAUFPREIS: 399.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94.64 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26161079 - 96120 Bischberg

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

Objektnummer: 26161079 - 96120 Bischberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26161079
Wohnfläche	ca. 94.64 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2027
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	399.500 EUR
Wohnungstyp	Terrassen
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26161079 - 96120 Bischberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26161079 - 96120 Bischberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26161079 - 96120 Bischberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26161079 - 96120 Bischberg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

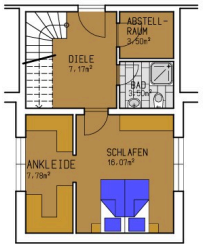
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

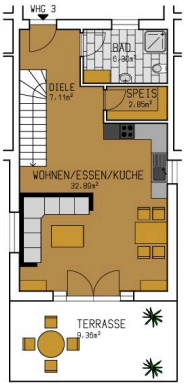
www.von-poll.com/bamberg

Objektnummer: 26161079 - 96120 Bischberg

Grundrisse



WOHNUNG 3



WOHNUNG 3

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: 26161079 - 96120 Bischberg

Ein erster Eindruck

Mit RÖTHELBACH HOMES entsteht in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Bischberg ein modernes Mehrfamilienhaus mit lediglich acht hochwertigen Eigentumswohnungen. Das durchdachte Wohnkonzept verbindet zeitlose Architektur, nachhaltige Bauweise und eine gehobene Ausstattung zu einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität gerecht wird. Die Nähe zur Weltkulturerbestadt Bamberg sowie die naturnahe Umgebung machen diesen Standort gleichermaßen für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Die Architektur überzeugt mit einer klaren, modernen Gestaltung und einer harmonischen Fassadengestaltung. Großzügige Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Wohnräume und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Gebäude umfasst vier Ebenen, die dank eines Personenaufzugs bequem und barrierearm erreichbar sind.

Jede Wohnung verfügt über einen privaten Außenbereich, der den Wohnraum ins Freie erweitert. Die Erdgeschosswohnungen bieten sonnige Terrassen mit eigenen Gartenanteilen und schaffen so einen idealen Rückzugsort im Grünen. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss verfügen über großzügige Balkone mit attraktiven Ausblicken. Als besonderes Detail erhalten diese Einheiten zusätzlich ein eigenes Hochbeet, das individuellen Gestaltungsspielraum bietet und das naturnahe Wohnkonzept unterstreicht. Ein begrüntes Atrium verleiht der Wohnanlage eine freundliche Atmosphäre und trägt zu einer angenehmen Belichtung der Gemeinschaftsbereiche bei.

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität, Funktionalität und Energieeffizienz gelegt. Das Gebäude wird in massiver Bauweise nach dem KfW-55-Standard errichtet und erfüllt damit hohe Anforderungen an nachhaltiges Wohnen. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpentechnik in Verbindung mit einer Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen. Elektrische Rollläden beziehungsweise Raffstores sorgen für zusätzlichen Komfort und einen wirksamen Sonnen- und Sichtschutz.

Im Innenbereich erwartet Sie eine hochwertige Ausstattung mit stilvollen Bodenbelägen, großformatigen Fliesen sowie modernen Sanitärobjekten namhafter Hersteller. Eine Video-Gegensprechanlage, Außenstellplätze direkt am Haus sowie ausreichend Fahrradstellplätze runden das Angebot ab. Eine separate Zufahrt zu den Fahrradabstellflächen gewährleistet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch unter energetischen Gesichtspunkten setzt RÖTHELBACH HOMES auf Zukunftssicherheit. Die Kombination aus effizienter Gebäudetechnik, hochwertiger

Dämmung und moderner Verglasung ermöglicht einen geringen Energieverbrauch und dauerhaft niedrige Betriebskosten. So entsteht ein Wohnkonzept, das Nachhaltigkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort auf überzeugende Weise miteinander verbindet.

Der Baubeginn ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Die Fertigstellung der Wohnanlage ist für den Herbst 2027 geplant.

RÖTHELBACH HOMES bietet die seltene Gelegenheit, eine hochwertige Eigentumswohnung in attraktiver Lage vor den Toren Bambergs zu erwerben. Ein durchdachtes Neubauprojekt, das mit moderner Architektur, einer hochwertigen Ausstattung und einer nachhaltigen Bauweise überzeugt und beste Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität schafft.

Objektnummer: 26161079 - 96120 Bischberg

Ausstattung und Details

- KfW-Effizienzhaus 55
- Massive Bauweise
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Designbodenbeläge in Holzoptik
- Großformatige Fliesen in Bad und WC
- Bodengleiche Dusche
- Marken-Sanitärausstattung (u. a. Hansgrohe/Duravit oder gleichwertig)
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Video-Gegensprechanlage
- Personenaufzug vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss
- Eigener Kellerraum
- Fahrradstellplätze
- Außenstellplatz
- Glasfaser-/Highspeed-Internet vorbereitet
- Begrünte Außenanlagen
- Energieeffiziente und nachhaltige Bauweise
- Voraussichtliche Fertigstellung: November 2027

Objektnummer: 26161079 - 96120 Bischberg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Ortseingang von Bischberg – einer beliebten und ruhigen Wohnlage unmittelbar vor den Toren Bambergs. Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine hohe Wohnqualität für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

Bischberg verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

Die Bamberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus laden die nahe gelegenen Main- und Regnitzauen sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten im Grünen ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen Autobahnen A70 und A73 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Bamberg, Schweinfurt, Coburg, Forchheim, Erlangen und Nürnberg. Mehrere Busverbindungen sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld, guter Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Weltkulturerbestadt Bamberg macht den Röthelbachweg zu einem besonders attraktiven Wohnstandort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26161079 - 96120 Bischberg

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: 26161079 - 96120 Bischberg

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