Bamberg

# Großzügige 3,5-Zimmer-Terrassen-Wohnung in einer stilvollen Parkvilla

*Objektnummer: 26161082*




KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 $m^2$ • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26161082 - 96052 Bamberg


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

Objektnummer: 26161082 - 96052 Bamberg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26161082 |
| Wohnfläche | ca. 126 m² |
| Zimmer | 3.5 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 625.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2013 |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 25 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26161082 - 96052 Bamberg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung | Fernwärme | | |

Objektnummer: 26161082 - 96052 Bamberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26161082 - 96052 Bamberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26161082 - 96052 Bamberg

# Die Immobilie

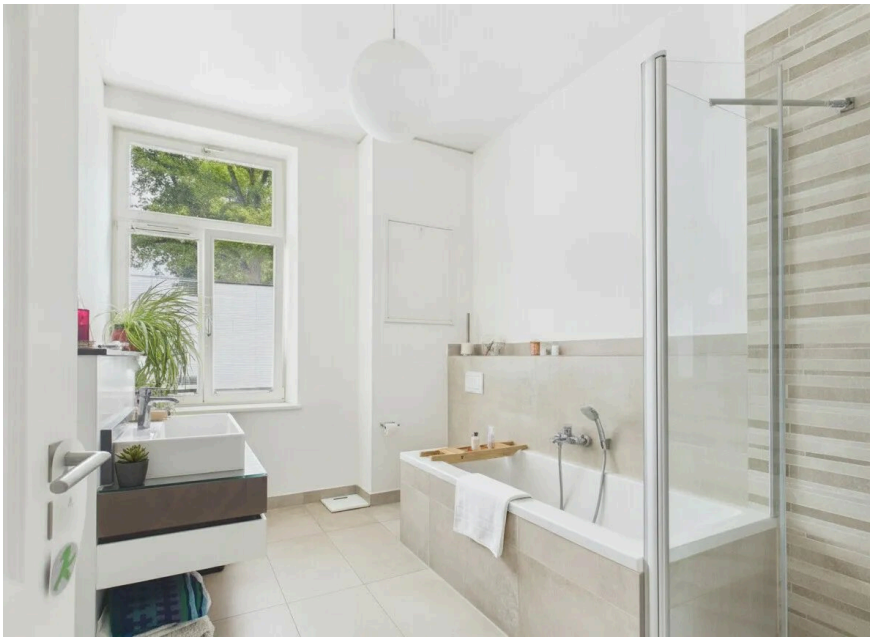




Objektnummer: 26161082 - 96052 Bamberg

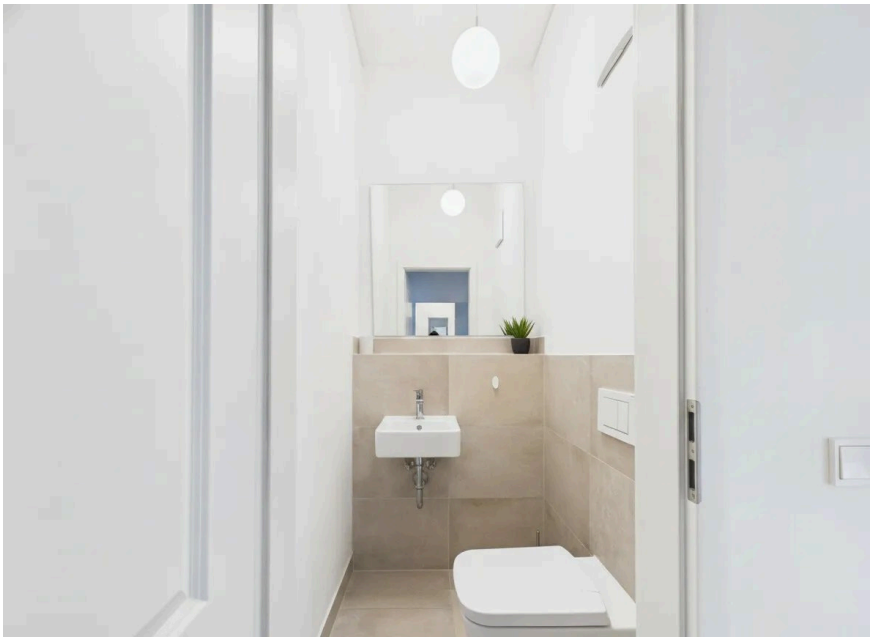
# Die Immobilie

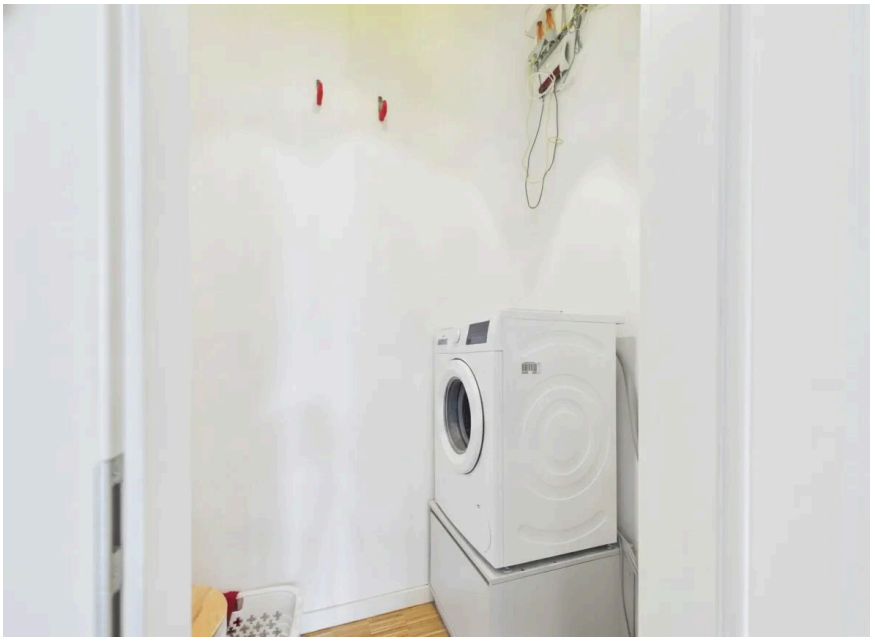




Objektnummer: 26161082 - 96052 Bamberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26161082 - 96052 Bamberg

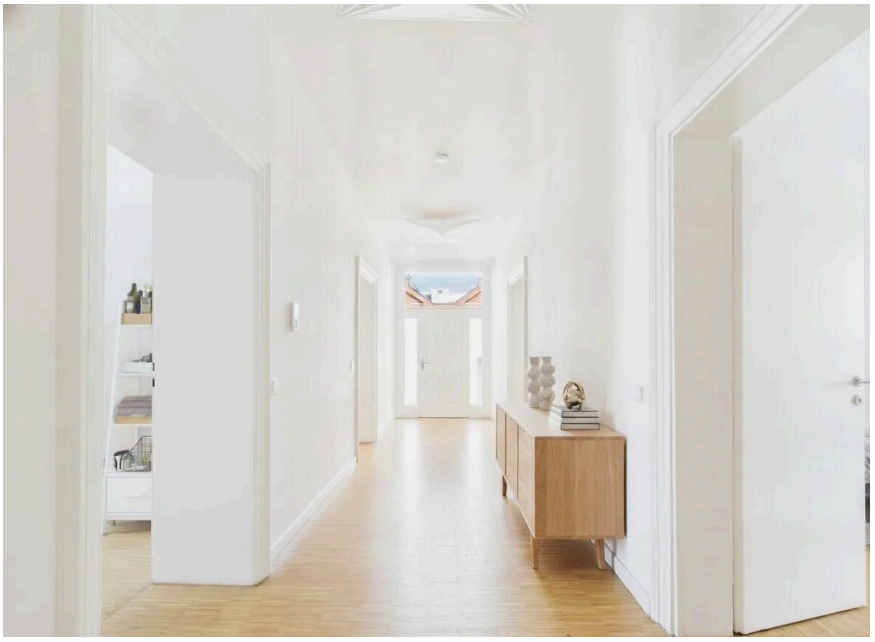
# Die Immobilie





Objektnummer: 26161082 - 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: 26161082 - 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: 26161082 - 96052 Bamberg

# Ein erster Eindruck

Großzügig, gepflegt und mit dem besonderen Charme eines Hauses aus der Jahrhundertwende präsentiert sich diese Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 126 m². Das im Jahr 1900 errichtete Gebäude verbindet historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Eine umfassende Modernisierung im Jahr 2013 hat die Wohnung in einen neuwertigen Zustand versetzt und schafft ein Wohnambiente, das klassische Architektur und moderne Ansprüche harmonisch vereint.

Die 3,5 Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine durchdachte Raumaufteilung. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich, der mit seiner angenehmen Größe vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und Raum für geselliges Beisammensein ebenso wie für entspannte Stunden bietet. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer schaffen ruhige Rückzugsorte.

Das modern gestaltete Badezimmer fügt sich harmonisch in den Gesamteindruck der Wohnung ein. Die hochwertige Ausstattung mit Badewanne und ebenerdiger Dusche schafft eine exklusive Wohlfühlatmosphäre und bietet höchsten Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die zur Wohnung gehörende Terrasse. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen, für gemeinsame Mahlzeiten oder den ersten Kaffee am Morgen. So entsteht ein angenehmer Außenbereich, der den Wohnkomfort zusätzlich bereichert.

Auch technisch ist die Wohnung bestens aufgestellt. Die Beheizung erfolgt komfortabel über Fernwärme und unterstreicht den modernen Wohnstandard. Der gepflegte, neuwertige Zustand ermöglicht einen unkomplizierten Einzug und macht diese Immobilie zu einem Zuhause, das historischen Charme mit zeitgemäßem Komfort verbindet.

Diese großzügige Erdgeschosswohnung verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und überzeugt durch ihren gepflegten, neuwertigen Zustand. Die Wohnlage auf einer Ebene macht sie auch für ein altersgerechtes Wohnen besonders attraktiv. Die ruhige Umgebung lädt zudem zu erholsamen Spaziergängen und einer hohen Lebensqualität im Alltag ein. Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26161082 - 96052 Bamberg

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Bambergs und besticht durch eine ruhige, angenehme Atmosphäre bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an das urbane Leben. Die Umgebung wird durch eine harmonische Mischung aus Wohnbebauung, Grünflächen und gewachsener Infrastruktur geprägt – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit kurzen Wegen suchen.

Besonders hervorzuheben ist die Lage im Bereich eines ehemaligen Industrieareals, das in den vergangenen Jahren behutsam zu einem modernen Wohnquartier entwickelt wurde. Die Verbindung aus historischer Substanz und zeitgemäßer Architektur verleiht dem Umfeld einen eigenständigen Charakter und unterstreicht die besondere Identität dieses Stadtteils.

Die historische Altstadt von Bamberg, die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, ist zu Fuß, mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Sie bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot, eine lebendige Gastronomieszene sowie zahlreiche individuelle Geschäfte und Dienstleistungen. Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit den Vorzügen einer traditionsreichen und zugleich lebendigen Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen. Auch der Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und gewährleistet eine komfortable Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die Bundesautobahn A73 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Nürnberg, Erlangen, Forchheim und Coburg. Am Autobahnkreuz Bamberg besteht zudem Anschluss an die A70 mit Verbindungen nach Schweinfurt und Bayreuth.

Insgesamt spricht diese Lage Menschen an, die eine gewachsene Nachbarschaft mit hoher Wohnqualität bevorzugen und zugleich die Nähe zu Kultur, Infrastruktur und urbanem Leben in Bamberg zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26161082 - 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: 26161082 - 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