Bamberg – Bamberg - Mitte

Luxus über den Dächern Bambergs – exklusive Eigentumswohnung in Innenstadtlage

Objektnummer: 26161105



KAUFPREIS: 0 • ZIMMER: 7

Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

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

Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26161105
Etage	3
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1896

Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

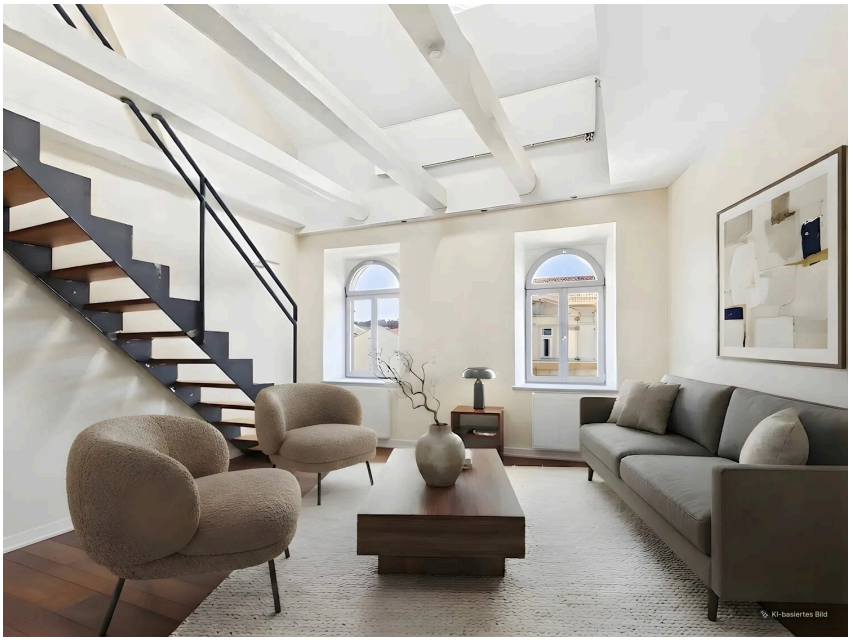
Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

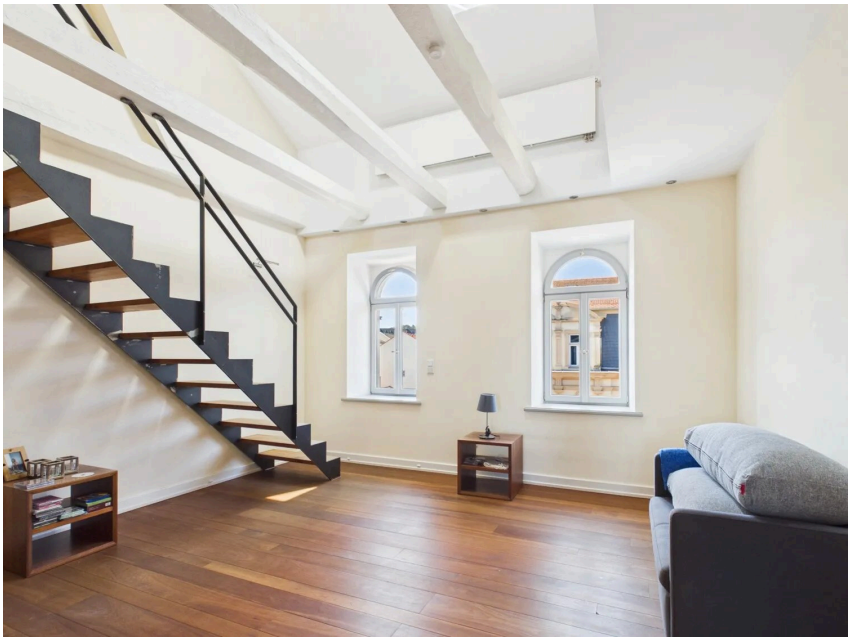
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

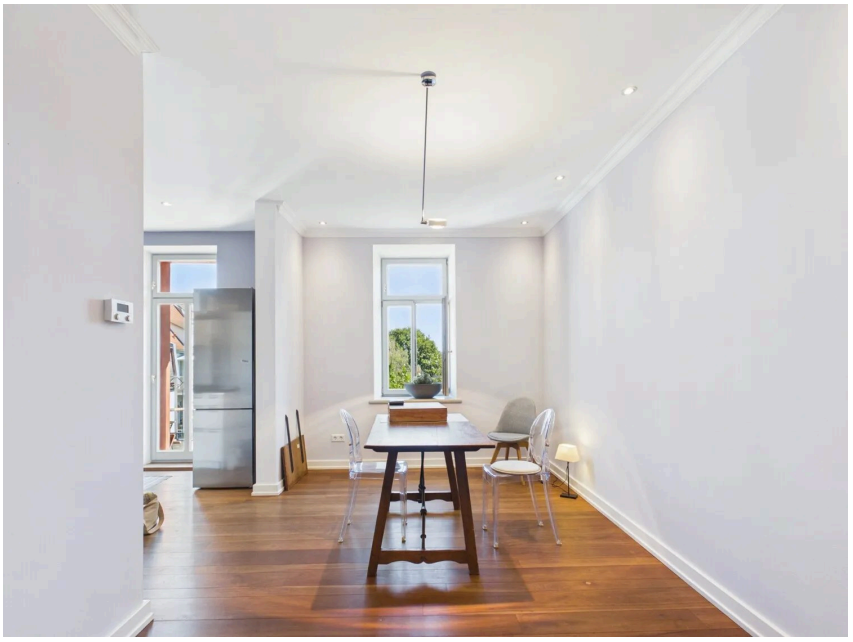
Die Immobilie





Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

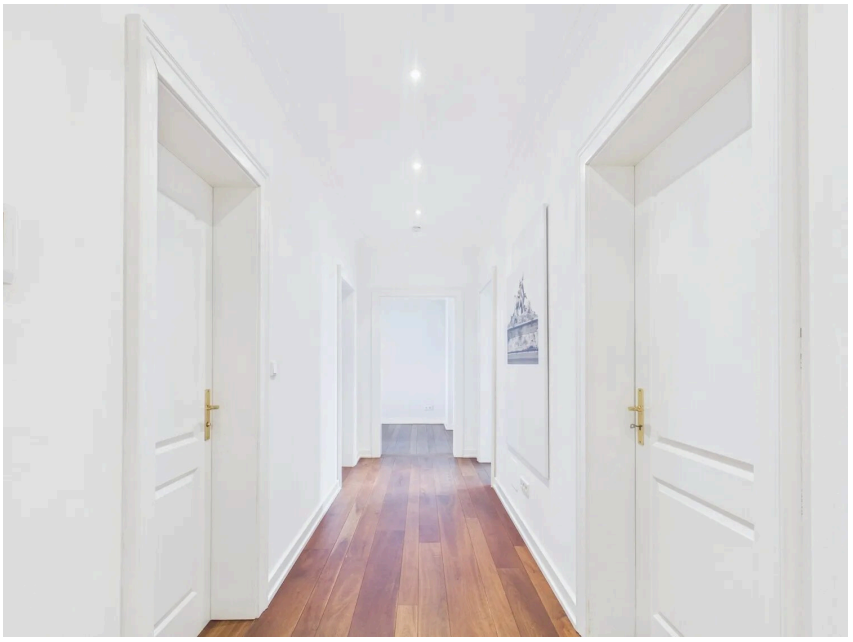
Die Immobilie





Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

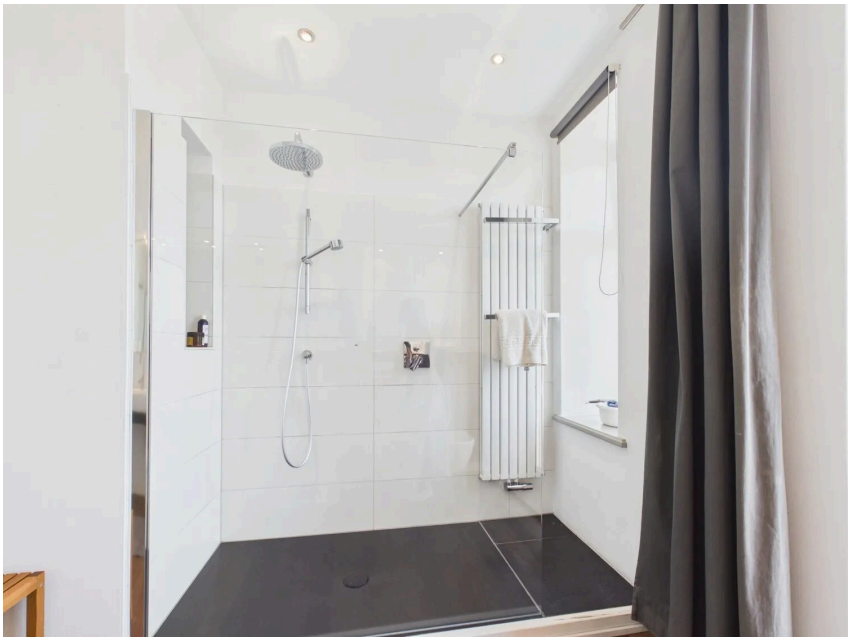
Die Immobilie





Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

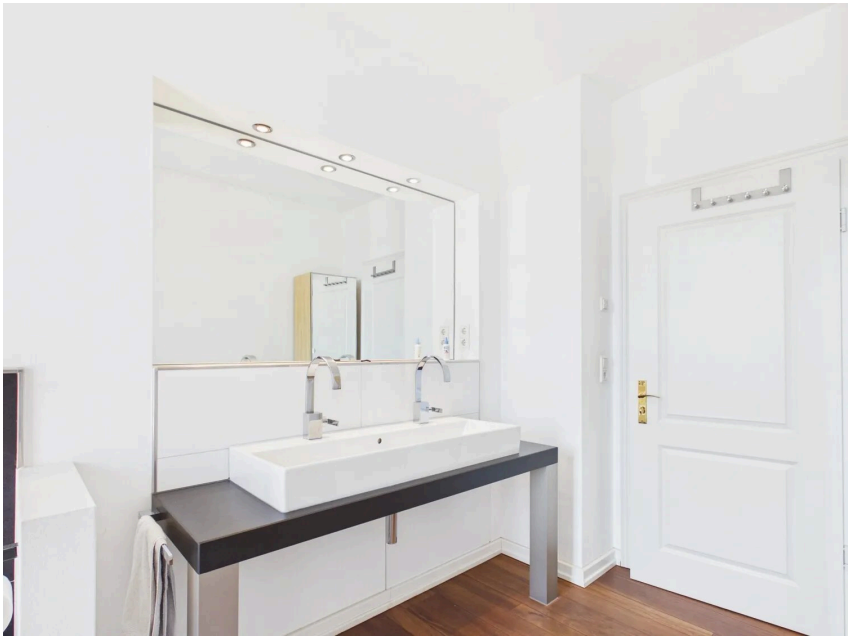
Die Immobilie





Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

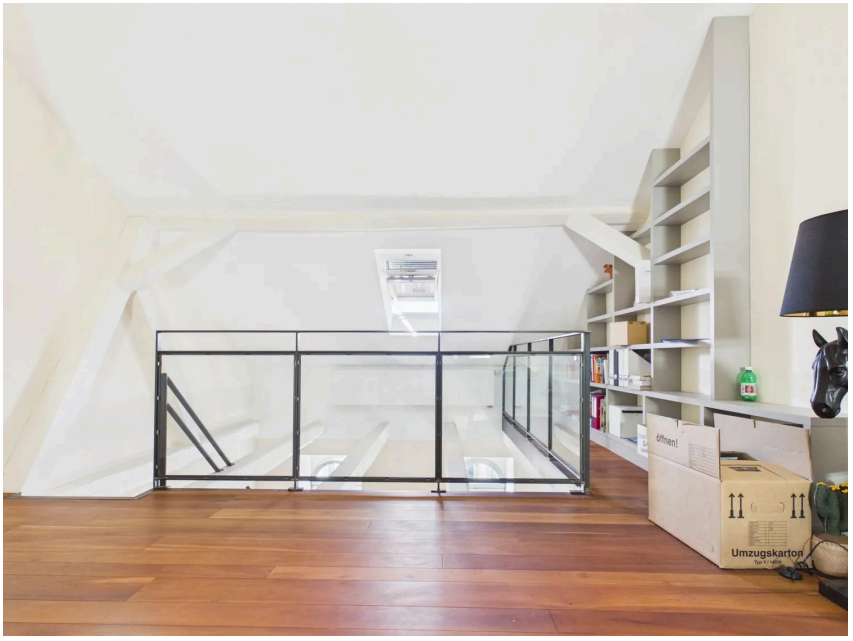
Die Immobilie

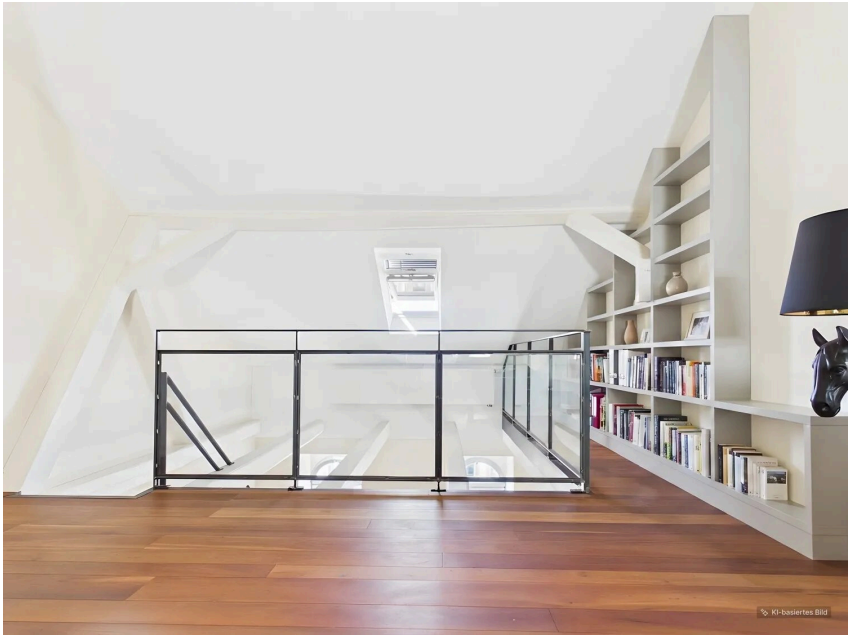




Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

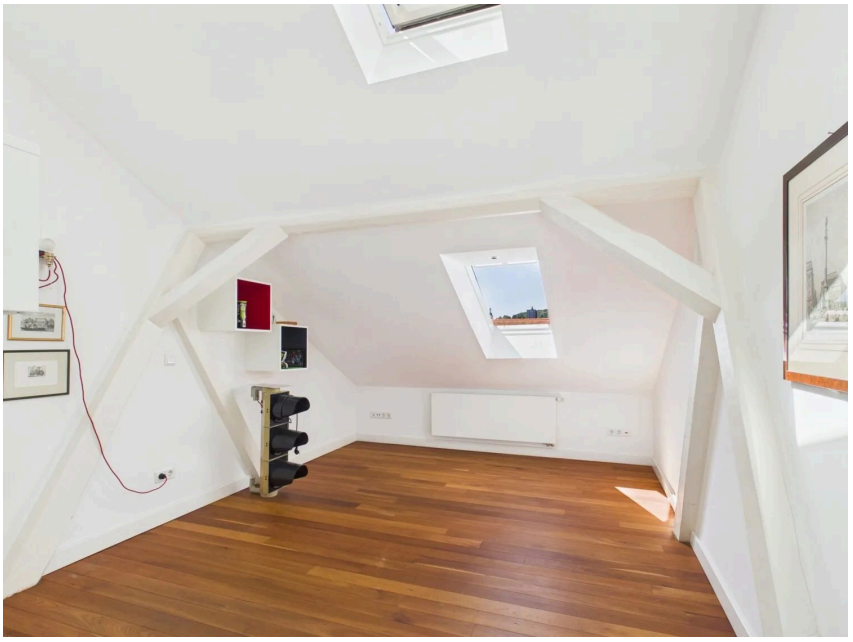
Die Immobilie





Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Die Immobilie

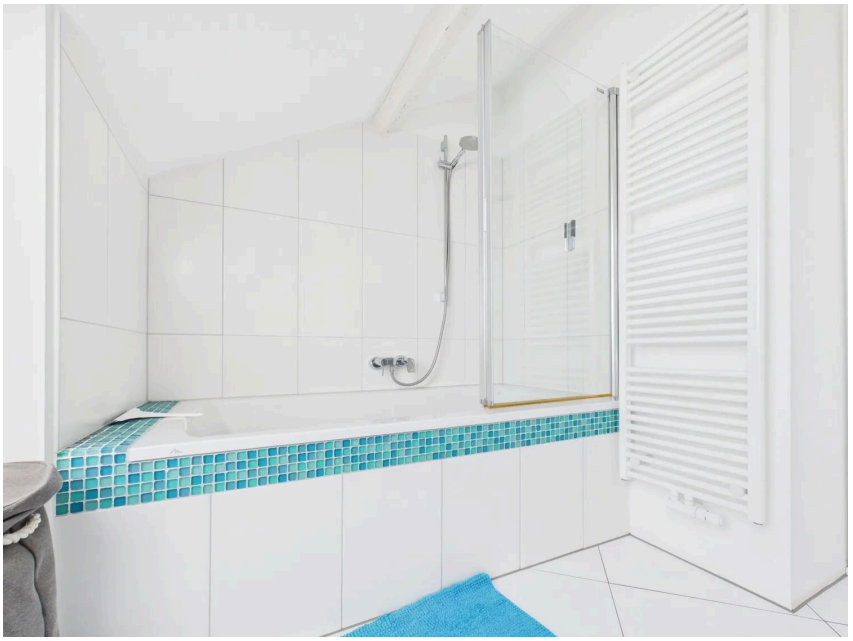




Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Die Immobilie

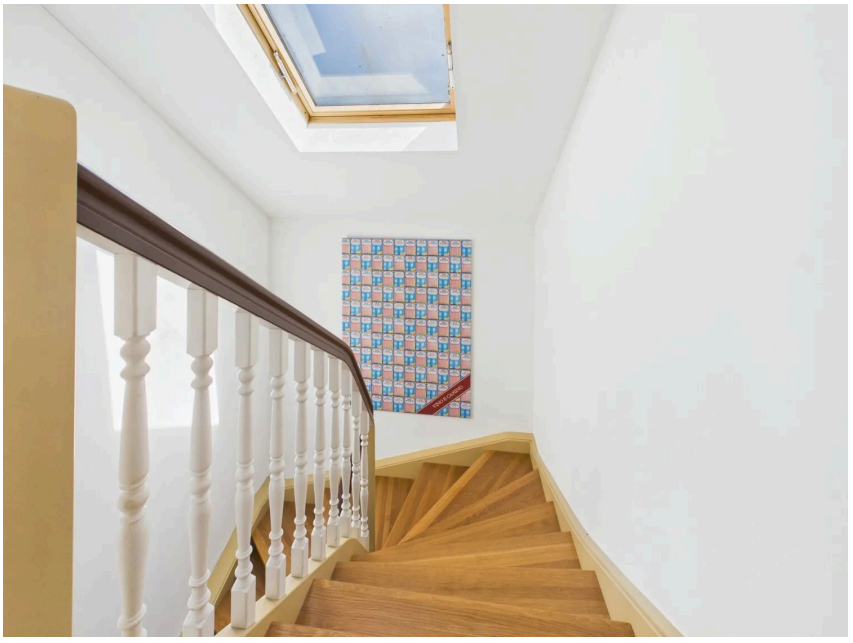




Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

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: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

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: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten dieser Maisonettewohnung stellt sich eine Mischung aus Vertrautheit und Neugier ein, die man nicht planen kann. Ein Haus aus dem Jahr 1896 bildet den Rahmen für ein Zuhause, das seine Geschichte bewahrt und zugleich ganz selbstverständlich in der Gegenwart lebt. Die umfassende Modernisierung im Jahr 2010 hat den historischen Charakter nicht überlagert, sondern ihn behutsam weitergeführt. Zwei separate Wohnungseingänge – jeweils auf einer der beiden Ebenen – verleihen der Wohnung dabei eine außergewöhnliche Eigenständigkeit.

Sieben Zimmer entfalten sich über zwei Etagen und schenken dem Wohnen eine angenehme Großzügigkeit. Schon der erste Blick führt in Räume, die von Höhe, Licht und den feinen Spuren vergangener Zeit geprägt sind. Weiße Deckenbalken erinnern an die Geschichte des Hauses, während der Kaminofen dem Wohnbereich eine warme, fast sinnliche Mitte gibt. Auf der unteren Ebene sorgt die Fußbodenheizung für behagliche Wärme, ergänzt durch die individuell steuerbare Etagenheizung.

Die Küche fügt sich mit großer Selbstverständlichkeit in diese Atmosphäre ein. Weiße Fronten, eine zentrale Kochinsel, der Gasherd und hochwertige Einbaugeräte verbinden Eleganz mit der Freude am Kochen. Angrenzend liegt der Essbereich – jener Ort, an dem aus einem Mittagessen ein langer Nachmittag und aus einem gewöhnlichen Abend eine kleine Feier werden kann.

Doch die eigentliche Magie dieser Wohnung beginnt dort, wo der Blick nach draußen geht.

Der Balkon eröffnet ein Panorama, das zwei Welten miteinander versöhnt. Auf der einen Seite liegt das üppige Grün der gewachsenen Umgebung, auf der anderen Seite zeigt sich Bamberg mit seinen historischen Stadthäusern, den markanten Kirchtürmen und den Dächern der Stadt. Kein nüchterner Ausblick, sondern ein lebendiges Gegenüber: hier Blätter, Bäume und wechselndes Licht, dort Geschichte, Architektur und das feine Leben einer alten Stadt.

Die obere Ebene gehört den ruhigeren Stunden. Drei Schlafzimmer bieten Raum für Rückzug und Privatheit, ergänzt durch ein separates Arbeitszimmer, das ebenso als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die Galerie öffnet sich zum darunterliegenden Wohnbereich und gibt dem Zuhause eine beinahe schwebende Leichtigkeit. Sie ist mehr als ein Übergang zwischen zwei Etagen – sie schafft eine ganz eigene Perspektive auf das Leben darunter.

Auch die Bäder tragen ihren eigenen Charakter. Eines verbindet die bodengleiche Dusche mit einem Regenduschkopf und einem direkten Zugang zum Balkon. Das

zweite überrascht mit einer großzügigen Badewanne, türkisfarbenen Mosaikfliesen und einem Tageslichtfenster, das dem Raum einen Hauch mediterraner Eleganz verleiht. Ein separates Gäste-WC sowie ein eigener Wäscheraum für Waschmaschine und Trockner sorgen dafür, dass auch die praktischen Seiten des Lebens ihren angemessenen Platz finden.

Vielleicht ist es gerade diese Mischung, die den Reiz dieser Maisonette ausmacht: Sie ist zugleich historisch und modern, urban und grün, repräsentativ und persönlich. Sie kann Gesellschaft empfangen und ebenso gut die Tür schließen, den Kamin entzünden und für einen Moment die Stadt vergessen lassen. Das Grün vor den Fenstern und Bamberg am Horizont bilden dabei eine Kulisse, die sich im Laufe des Tages immer wieder neu erfindet.

Ein Zuhause wie dieses braucht keine lauten Versprechen. Es besitzt etwas Seltenes: Charakter. Und wer sich auf seine Geschichte, seine Räume und seinen Ausblick einlässt, entdeckt vielleicht genau das, wonach man bei einem besonderen Zuhause sucht – einen Ort, der nicht nur schön anzusehen ist, sondern sich auch schön anfühlt.

Gerne laden wir Sie ein, diese außergewöhnliche Maisonettewohnung persönlich kennenzulernen und ihre ganz eigene Atmosphäre vor Ort zu erleben.

Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Ausstattung und Details

- Zwei separate Zugänge zur Wohnung
- Hochwertiger amerikanischer Kirschholzboden
- Fußbodenheizung auf der unteren Etage
- Balkonzugang von Küche und Badezimmer
- Elektrisch steuerbare Fenster und Rollläden auf der oberen Etage
- Hochwertiger Kaminofen
- Zusätzlicher Kellerraum als Stauraum

Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

Alles zum Standort

Diese moderne Maisonette-Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Bamberg und verbindet urbanes Leben mit dem besonderen Flair des historischen Stadtbildes. Das gewachsene Umfeld ist geprägt von historischer Architektur, kultureller Vielfalt sowie einer abwechslungsreichen Gastronomie- und Einzelhandelslandschaft.

Die historische Altstadt und zahlreiche Sehenswürdigkeiten der UNESCO-Welterbestadt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Cafés, Restaurants, Geschäfte und kulturelle Angebote prägen das Umfeld und machen die Lage besonders attraktiv für alle, die das Leben inmitten der Stadt schätzen.

Eine besondere Qualität des Standorts liegt in der Nähe zum Michaelsberg. Die ehemalige Klosteranlage St. Michael mit ihren barocken Terrassengärten und dem frei zugänglichen Ostplateau zählt zu den markantesten Orten Bambergs. Von hier eröffnet sich ein weitreichender Ausblick über die Dächer der historischen Altstadt bis in die umliegende Landschaft.

Auch die Mobilität ist komfortabel: Die zentrale Lage ermöglicht viele Wege innerhalb der Stadt zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Der öffentliche Nahverkehr ergänzt die innerstädtische Mobilität. Für die überregionale Anbindung stehen die Autobahnen A70 und A73 sowie der Bamberger Bahnhof mit regionalen und überregionalen Zugverbindungen zur Verfügung.

Die Kapuzinerstraße verbindet damit die Vorzüge einer zentralen Innenstadtlage mit einem außergewöhnlichen historischen Umfeld und hoher urbaner Lebensqualität. Für anspruchsvolle Eigennutzer bietet sie eine besondere Verbindung aus Kultur, Gastronomie, Architektur und der unverwechselbaren Atmosphäre der Bamberger Altstadt.

Objektnummer: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

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: 26161105 - 96047 Bamberg – Bamberg - Mitte

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