Gaustadt

Maisonettewohnung mit TG-Stellplatz und Balkon

Objektnummer: 26161118



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73.5 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

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

Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26161118
Wohnfläche	ca. 73.5 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.09.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	111.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

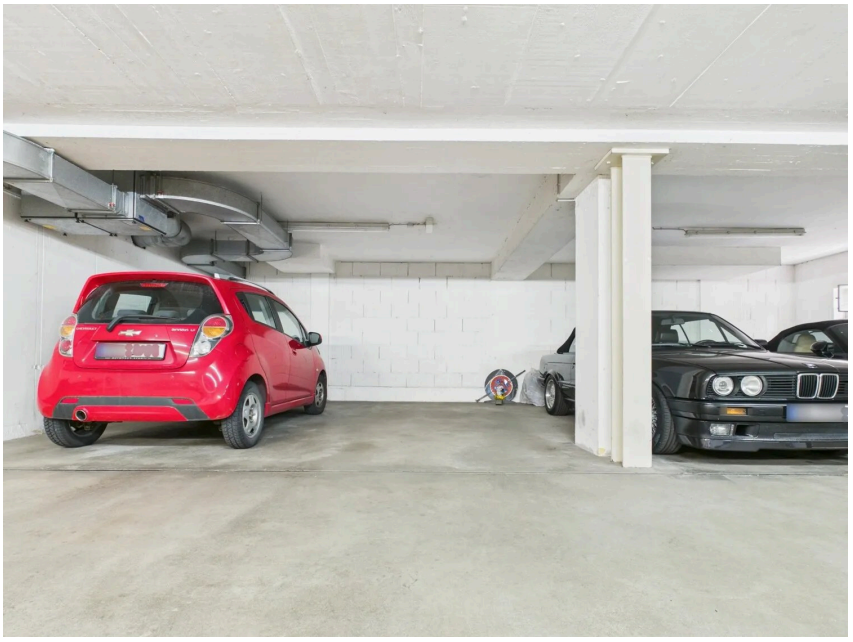
Die Immobilie





Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

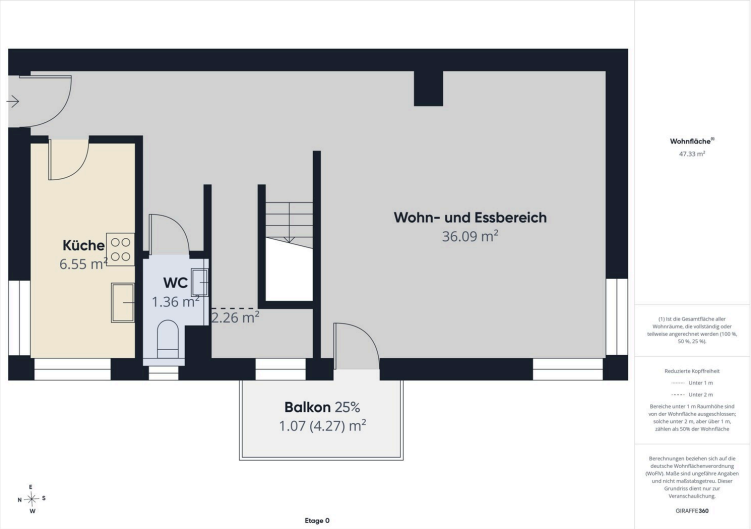
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

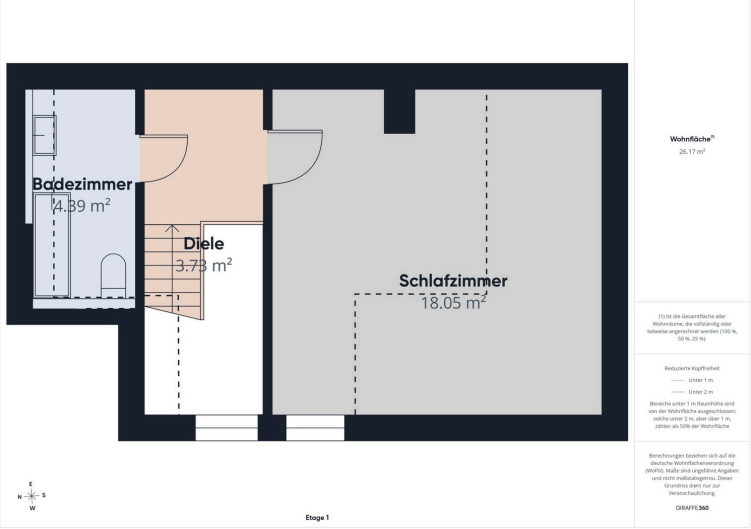
T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

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: 26161118 - 96049 Gaustadt

Ein erster Eindruck

Diese Maisonettewohnung aus dem Jahr 1991 erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf ca. 74 m² Wohnfläche eine klassische Raumaufteilung mit angenehmem Wohnambiente. Der geräumige Wohn- und Essbereich wird durch breite Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt. Helles Parkett unterstreicht die klare Gestaltung und verleiht dem Raum eine wohnliche Ausstrahlung. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet einen ruhigen Blick in die begrünte Umgebung des 7-Parteienhauses.

Die Küche ist funktional ausgestattet und klar gegliedert. Weiße Fliesen und markante Fronten prägen das Erscheinungsbild, während ein Fenster für natürliche Belichtung sorgt. Eine offene Treppe mit schlichtem Holzhandlauf verbindet die beiden Ebenen und führt in den privaten Bereich des Obergeschosses.

Dort befindet sich das Schlafzimmer mit Dachschräge und angenehmer Raumwirkung. Ein Fenster sowie ein Dachflächenfenster sorgen für eine freundliche Belichtung. Das Badezimmer ist mit weißen Fliesen, einer Badewanne und einer separaten Dusche unter dem Dachfenster ausgestattet.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in gepflegtem Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Bei den Fenstern steht perspektivisch ein Austausch an. Zum Angebot gehört außerdem ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der einen besonderen praktischen Mehrwert bietet und den Wohnkomfort im Alltag zusätzlich erhöht.

Die Kombination aus Maisonette-Grundriss, Balkon und eigenem Tiefgaragenstellplatz macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause. Der gepflegte Zustand und die klare Struktur bieten zugleich eine gute Grundlage für eine individuelle Weiterentwicklung.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Maisonettewohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und geben Ihnen vor Ort einen umfassenden Eindruck von der Gestaltung und den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

Ausstattung und Details

- Maisonettewohnung, ca. 74 m²
- Parkettboden (kein Laminat)
- Balkon
- Großzügiger TG-Stellplatz
- Großer, eigener Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- Eigener Waschmaschinenanschluss
- Nur 7 Parteien im Haus

Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Bamberger Stadtteil Gaustadt und liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld westlich der historischen Innenstadt. Die Höhenstraße ist Teil eines überwiegend von Wohnbebauung geprägten Bereichs und verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit der guten Erreichbarkeit der Bamberger Innenstadt.

Gaustadt bietet eine vielseitige Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen befinden sich insbesondere entlang der Gaustadter Hauptstraße; auch Schulen und Kindertagesstätten sind im Stadtteil vorhanden. Ergänzt wird das Wohnumfeld durch verschiedene Freizeitmöglichkeiten, darunter das Gaustadter Freibad sowie die umliegenden Grün- und Erholungsbereiche.

Eine besondere Qualität des Standorts liegt in der Nähe zur Regnitz und zum ERBA-Park. Die ehemalige Landesgartenschaufläche ist heute eine öffentlich zugängliche Parkanlage mit weitläufigen Grünflächen, Spazierwegen und mehreren Spiel- und Freizeitbereichen. Das Innenstadtzentrum ist vom ERBA-Park rund zwei Kilometer entfernt.

Auch die historische Bamberger Altstadt mit ihrem UNESCO-Welterbe, ihren kulturellen Einrichtungen, Cafés, Restaurants und individuellen Geschäften ist gut erreichbar. Damit verbindet Gaustadt die Vorzüge eines gewachsenen Stadtteils mit der Nähe zum vielfältigen Leben im Bamberger Zentrum.

Für die innerstädtische Mobilität steht ein gut ausgebauter Busverkehr zur Verfügung. Die Stadtbuslinie 916 verbindet Gaustadt unter anderem über die Haltestelle Heßlergasse mit dem Bamberger ZOB und führt über zentrale Bereiche wie Konzerthalle, Markusplatz und Lange Straße.

Auch mit dem Auto sind die wichtigsten Ziele der Stadt und des Umlands gut zu erreichen. Über das örtliche Straßennetz besteht eine gute Verbindung zu den zentralen Verkehrsachsen Bambergs; die überregionalen Verkehrswege in Richtung weiterer regionaler Zentren sind ebenfalls gut zugänglich. Die Gaustadter Hauptstraße bildet dabei eine wichtige Verkehrsachse des Stadtteils.

Die Lage in Gaustadt verbindet somit ein etabliertes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkauf, Freizeit und Innenstadt. Die Nähe zur Regnitz und zum ERBA-Park ergänzt die urbane Infrastruktur um attraktive Möglichkeiten für Erholung und Bewegung im Grünen.

Objektnummer: 26161118 - 96049 Gaustadt

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