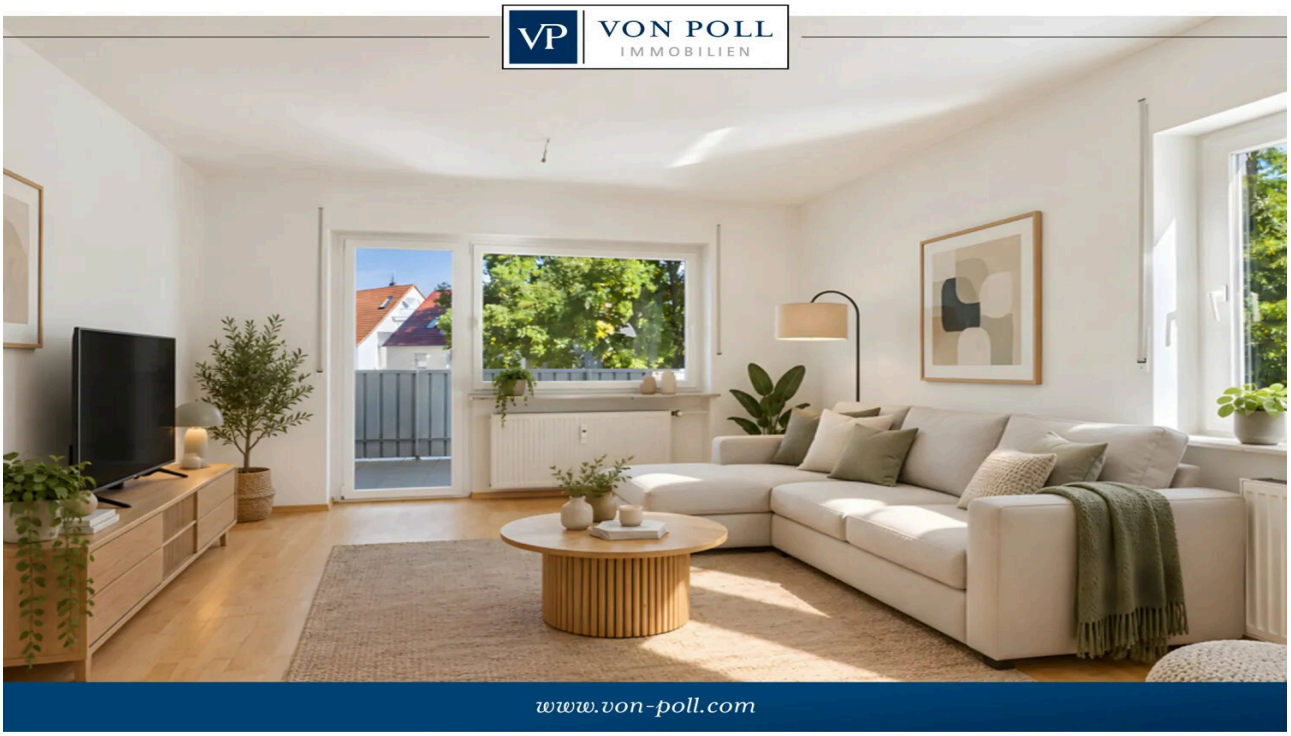
Bamberg / Gaustadt

Wohnen mit Weitblick ins Grüne – gepflegte Etagenwohnung mit Balkon

Objektnummer: 26161120



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85.23 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26161120 - 96049 Bamberg / Gaustadt

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

Objektnummer: 26161120 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26161120
Wohnfläche	ca. 85.23 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26161120 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.08.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	116.95 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26161120 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161120 - 96049 Bamberg / Gaustadt

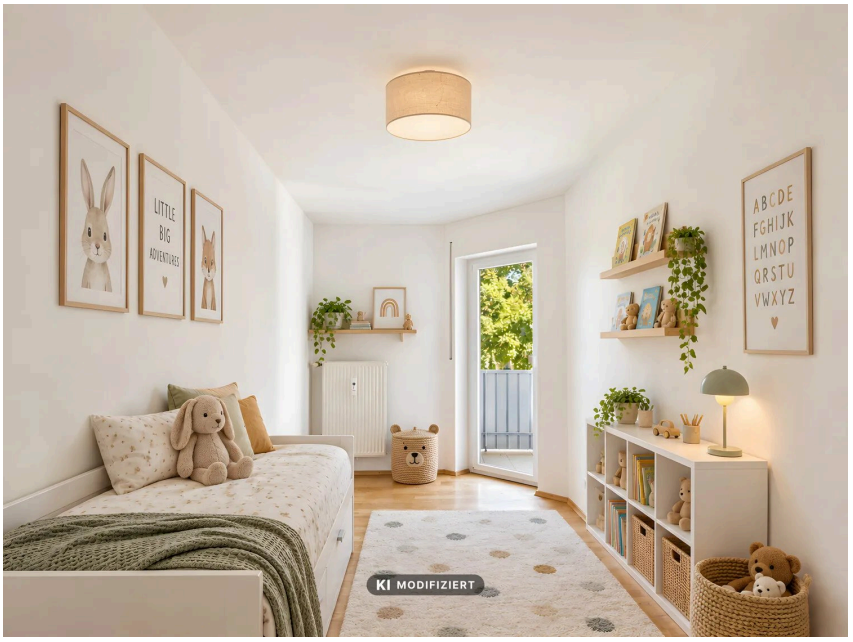
Die Immobilie





Objektnummer: 26161120 - 96049 Bamberg / Gaustadt

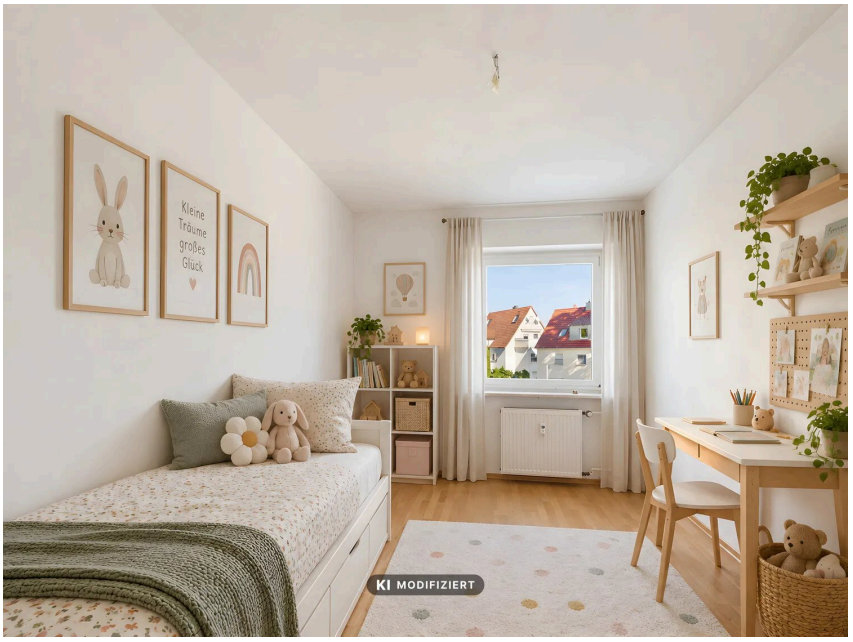
Die Immobilie





Objektnummer: 26161120 - 96049 Bamberg / Gaustadt

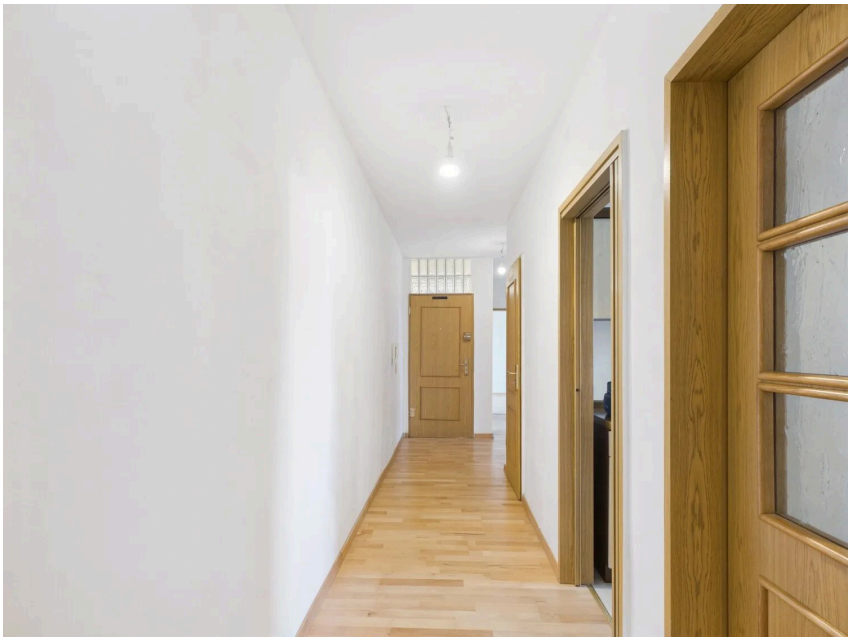
Die Immobilie





Objektnummer: 26161120 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161120 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161120 - 96049 Bamberg / 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: 26161120 - 96049 Bamberg / 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: 26161120 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1965 und bietet auf ca. 85 m² Wohnfläche eine klassische Raumaufteilung mit einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre. Helle Räume, warmes Parkett und großzügige Fensterflächen prägen das Erscheinungsbild. Besonders reizvoll ist der freie Blick ins Grüne, der dem Zuhause eine angenehme Weite verleiht.

Den Mittelpunkt bildet der helle Wohnbereich mit seiner zeitlosen Gestaltung. Die Fenster eröffnen einen unverstellten Blick in die umliegende Landschaft, während das helle Parkett für eine warme und wohnliche Note sorgt. Der überdachte Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet einen geschützten Platz für entspannte Stunden im Freien. Eines der Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Balkon.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Das Hauptschlafzimmer wird durch seine großzügige Fensterfläche besonders freundlich belichtet. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und lassen sich entsprechend den persönlichen Bedürfnissen gestalten.

Die geräumige Küche ist mit zeitlosen Einbauten und ausreichend Arbeitsfläche ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und einen angenehmen Ausblick. Das Badezimmer verfügt über eine klassische Ausstattung und wird durch ein separates WC ergänzt. Die räumliche Trennung der Sanitärbereiche bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Der Flur verbindet die einzelnen Bereiche auf funktionale Weise. Holztüren greifen den klassischen Charakter des Hauses auf und verleihen der Wohnung ein stimmiges Gesamtbild.

Die Zentralölheizung wurde im Jahr 2003 modernisiert und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet eine gute Grundlage für eine individuelle Gestaltung.

Die Kombination aus drei Schlafzimmern, einem hellen Wohnbereich, überdachtem Balkon und freiem Blick ins Grüne macht diese Wohnung zu einem vielseitig nutzbaren Zuhause. Besonders die ruhige Wohnatmosphäre und die unmittelbare Verbindung zur umgebenden Natur prägen den Charakter der Immobilie.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen

Besichtigung und geben Ihnen vor Ort die Möglichkeit, sich selbst von ihrer Aufteilung, ihrem gepflegten Zustand und den besonderen Vorzügen der Lage zu überzeugen.

Objektnummer: 26161120 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Bamberger Stadtteil Gaustadt in einem etablierten Wohnumfeld, das städtisches Leben und viel Grün miteinander verbindet. Die Seewiesenstraße liegt in einem überwiegend wohngeprägten Bereich und ist von begrünten Flächen und gewachsenem Baumbestand geprägt. Dadurch entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des unmittelbaren Innenstadttrubels.

Ein besonderer Reiz des Standorts liegt in der Nähe zum Sylvanersee und zum Michelsberger Wald. Die Wege durch die umliegenden Grünbereiche bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und kleine Auszeiten im Freien. Auch der ERBA-Park an der Regnitz gehört zum Stadtteil Gaustadt. Die ehemalige Landesgartenschaufläche ist heute ein weitläufiger Park mit Grünflächen, Spazierwegen und mehreren Spielplätzen.

Auch für Familien bietet Gaustadt eine gute Infrastruktur. Das Haus für Kinder am Sylvanersee mit Krippen-, Kindergarten- und Hortangebot sowie die Grund- und Mittelschule Bamberg-Gaustadt befinden sich im Stadtteil. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Arztpraxen und eine Apotheke ergänzen die Versorgung im Alltag.

Die Bamberger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen lässt sich von Gaustadt aus bequem in den Alltag integrieren. Gleichzeitig bleibt der Wohnstandort angenehm zurückgezogen und bietet durch die umliegenden Grünbereiche einen schönen Kontrast zum urbanen Leben.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Stadtteil gut angebunden. Die Haltestelle Seewiesenstraße wird von den Stadtbuslinien 916 und 938 bedient. Beide Linien führen über verschiedene zentrale Haltestellen bis zum Bamberger ZOB und verbinden Gaustadt damit direkt mit wichtigen Bereichen der Innenstadt.

Für den Individualverkehr bestehen ebenfalls komfortable Verbindungen innerhalb Bambergs sowie in das nähere Umland. Über das örtliche Straßennetz sind die zentralen Verkehrsachsen der Stadt schnell angesteuert.

Die Lage verbindet damit die angenehme Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels mit kurzen Wegen zu Natur, Schulen, Kindertagesbetreuung, medizinischer Versorgung und Innenstadt. Besonders die Kombination aus viel Grün, familiengerechter Infrastruktur und städtischer Anbindung macht Gaustadt zu einem attraktiven Wohnstandort.

Objektnummer: 26161120 - 96049 Bamberg / Gaustadt

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: 26161120 - 96049 Bamberg / 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