



## 96052 Bamberg

Sehr gut geschnittene 3,5 - Zimmer-Wohnung in ruhiger, geschätzter Lage von Bamberg



**269.000 €**

Kaufpreis

**83,64 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**SpardaImmobilienWelt GmbH**

Claudia Rudolph

Tel.: 09112477500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)  
m

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	269.000 €
Hausgeld	325 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.04.2024
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1982
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	134.44
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- 2014/15 neue zentrale Gasheizung
- 2001/02 neuer Außendämmputz
- 2024 Einbau neuer Heizkörper in der Wohnung
- 1999 neue Sanitärausstattung im Bad
- Fliesen im Bereich Diele/Essen Abrieb Klasse V
- Markise
- Fliegenschutzgitter an der Balkontür
- Anschluss an das Glasfaser Netz Bamberg
- eigenes Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- gemeinschaftlicher Trockenraum

Zur Information: Der Wohnung ist kein Stellplatz/Garage zugeordnet.



## Beschreibung

Sehr gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger, geschätzter Lage von Bamberg.

Die in einem gepflegten Mehrfamilienhaus liegende 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in der Bamberger Gartenstadt. Die Stadtbusverbindung ist ideal, Sie können auch in wenigen Minuten mit dem Rad die Innenstadt erreichen. Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe.

Die im 3. Stock gelegene Wohnung mit insgesamt 12 Parteien ist leer stehend kann sofort von Ihnen bezogen werden, sie teilt sich folgendermaßen auf:

- Diele
- Essen mit Zugang zur Küche
- Wohnen mit Zugang zum Balkon
- Flur mit zwei Einbauschränken
- Schlafen
- WC
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Kind/Büro

Sind Sie interessiert? Dann schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage und wir senden Ihnen gerne ein ausführliches Exposé zu.

## Lage

Bamberg, mit seinen ca. 78.000 Einwohnern, ist eine fränkische kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken und Standort des Landratsamtes Bamberg. Sie ist die größte Mittelstadt Bayerns, Universitäts-, Schul- und Verwaltungsstadt, Sitz eines Oberlandesgerichtes und der Generalstaatsanwaltschaft Bamberg, wichtiges Wirtschaftszentrum Oberfrankens sowie Sitz des gleichnamigen Erzbistums.

Die Altstadt ist einer der größten weitgehend unversehrt erhaltenen historischen Stadtkerne in Deutschland und seit 1993 offiziell als UNESCO-Weltkulturerbe anerkannt.

Bamberg ist mit einem Binnenhafen am Main-Donau-Kanal (Regnitz), zwei Autobahnen (A 70/E48 und A 73) und einem Bahnhof ins Verkehrsnetz eingebunden. Es existieren 28 Stadtbuslinien, die nahezu das ganze Stadtgebiet abdecken.

## Sonstige Angaben

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 SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)

















## Energieverbrauch

Energieverbrauch  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



