

Exposé

Zweifamilienhaus in Bamberg

Geräumiges Zweifamilienhaus in 1A-Lage auf großem Grundstück mit unverbaubarem Blick über Bamberg



Objekt-Nr. OM-290355

Zweifamilienhaus

Verkauf: **974.000 €**

Ansprechpartner:
Gerhard Reichert

96049 Bamberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	851,00 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,50	Garagen	2
Wohnfläche	223,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus (Baujahr 1970) in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Berggebiet nahe Gaustadt mit großem Garten, ruhig gelegen in einer Sackgasse, mit unverbaubarem Blick über die Stadt Bamberg bis zu den Bergen, gebaut von einem Maurer für die eigene Familie. Trotz der ruhigen Lage ist das Stadtzentrum Bambergs in 20 Minuten zu Fuß erreichbar.

Das Grundstück umfasst ca. 851 m². Die beiden Wohnungen haben jeweils einen separaten Eingang.

Die obere Wohnung hat 4 gut geschnittene großzügige Räume und ein großes offenes Esszimmer. Mit Bad und WC wohnen Sie auf ca. 125 m² Wohnfläche (ohne Balkon- und Terrassenflächen).

Der direkte Zugang zum Garten auf der Rückseite des Hauses ist über einige Stufen aufgrund der Hanglage des Grundstücks von der oberen Etage über eine Terrasse direkt möglich. Der große Garten wird durch die angrenzenden Nachbargärten optisch noch vergrößert und bietet mannigfaltige Entfaltungsmöglichkeiten für Hobbygärtner.

Aufgrund des direkten Zugangs zum Garten von der oberen Wohnung ist die ausschließliche Nutzung des Gartens hinter dem Haus für den Käufer auch bei Fortsetzung des bestehenden Mietverhältnisses gewährleistet.

Die untere Wohnung hat 3 Zimmer, Küche, Bad mit WC auf ca. 94 m² und ist gegenwärtig noch vermietet. Mit dem Mieter ist eine Einigung erzielt worden, dass er sich für den Fall einer gewünschten Nutzung des gesamten Hauses durch den Käufer umorientiert.

Zum Objekt gehört eine Doppelgarage, davor zwei Außenstellplätze sowie zusätzliche Nebengebäude (Trockenraum, Wäscheraum, Werkstatt) oberhalb und hinter der Garage.

Das Dach des gesamten Hauses wurde im Jahr 2022 komplett erneuert.

Der Kaufpreis beträgt 974.000,00 € (VB). Da der Verkauf privat erfolgt, ersparen Sie sich die Maklerprovision.

Das Haus ist beispielsweise für ein Paar mit Kindern geeignet, das das bestehende Mietverhältnis mit einem ruhigen und solventen Mieter als zusätzlichen Beitrag zur Finanzierung nutzen möchte.

Energieausweis

Energieausweis-Art: Bedarfsausweis

Energieausweis gültig bis 26.4.2033

End-Energieverbrauch/-bedarf: 299,7 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse (falls vorhanden): H

Wesentlicher Energieträger: Öl

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1971

Nach den vorliegenden Rechnungen ist von einem durchschnittlichen Heizölverbrauch von jährlich ca. 3.600 Litern Heizöl für das Haus in den vergangenen Jahren auszugehen.

Bei konkretem Interesse bitte ich um eine aussagefähige Zusage. Wenn Sie mir Ihre E-Mail-Adresse mitteilen, kann ich Ihnen ein Exposé mit weiteren Informationen zukommen lassen.

Bitte keine Makleranfragen, da der Verkauf von privat erfolgt.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	299,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Vorderansicht Haus

Exposé - Galerie



Haus mit Nebengebäude



Rückansicht des Hauses

Exposé - Galerie



Offenes Esszimmer und Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

Grundriss Obergeschoss



Hamburg, den 8. Juli 1988

Exposé - Grundrisse

Grundriss Untergeschoss

