

# Exposé

## Wohnung in Bamberg

### Maisonette-Wohnung



Objekt-Nr. OM-383520

#### Wohnung

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Melanie Kallmann

Mittlerer Kaulberg 37  
96049 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1410	Mietsicherheit	3.800 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	30,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse – Erstbezug nach hochwertiger Sanierung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss vereint großzügiges Wohnen mit stilvollem Ambiente und hochwertiger Ausstattung. Auf insgesamt 125 m<sup>2</sup> (davon 94,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 30,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche in der Galerie) bietet sie ein einzigartiges Raumgefühl über zwei Ebenen.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich mit moderner, neu eingebauter Küche. Diese ist mit Induktionskochfeld plus integriertem Dunstabzug, Ofen incl. Airfryer, Geschirrspüler sowie einem großzügigen Kühlschrank ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein – ideal für gesellige Abende und entspanntes Wohnen.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 24 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Blick über die Dächer Bambergs – ruhig zum Innenhof gelegen und perfekt zum Entspannen.

Die Wohnung verfügt außerdem über:

zwei moderne Badezimmer

einen praktischen Abstellraum

eine großzügige Galerie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Für ein besonders angenehmes und gesundes Wohnklima sorgen hochwertige Materialien wie Lehmputz, Holzdielen und Steinböden.

Details im Überblick:

Gesamtfläche: 125 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 94,3 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (Galerie): 30,5 m<sup>2</sup> - Zimmer plus 2. Bad

Dachterrasse: ca. 24 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 1.850 €

Nebenkosten: 200 €

Erstvermietung nach umfassender Sanierung

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Raum und Atmosphäre legen.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Ausstattung

Neue und hochwertige Einbauküche, Bäder, Dielenböden, Lehmputz, 24qm Dachterrasse

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Bamberg Bergstadt, Zentrum, Fußgängerzone in 7 Minuten fußläufig erreichbar

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Blick auf die Küche

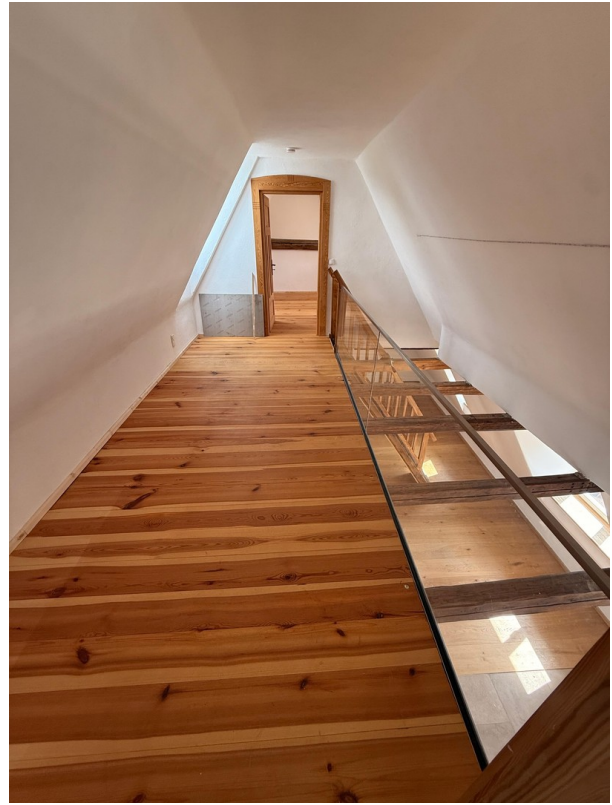


Dachterasse

# Exposé - Galerie



Treppe zur Galerie



Galerie



großes Bad

# Exposé - Galerie



Dachterasse



Hofseite mit Dachterasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche