

Exposé

Maisonette in Bamberg

Zuhause mit Aussicht – 4-Zimmer-Maisonette am Michaelsberg in Bamberg



Objekt-Nr. OM-417308

Maisonette

Verkauf: **259.000 €**

96049 Bamberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	Entkernt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	295 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese besonders schöne und sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Bambergs, in unmittelbarer Nähe zum Michaelsberg. Ruhig, grün und idyllisch gelegen – und dennoch nur wenige Minuten von der Bamberger Innenstadt entfernt – bietet diese Wohnung eine einzigartige Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Nähe.

Der traumhafte Blick vom Balkon ins Grüne macht diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem. Hier genießen Sie Weite, Licht und eine phänomenale Atmosphäre. Hier lässt sich der eigene Wohnraum erfüllen und gleichzeitig eine wertsteigernde Investition tätigen.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und besticht durch ein großzügiges, offenes Wohngefühl. Der Grundriss ist ideal: Vom Eingangsbereich und dem komfortabel geschnittenen Flur gelangen Sie in die offene Küche, in das großzügige Wohn-Esszimmer mit Panoramafenstern und direktem Zugang zum überdachten 8,5qm Balkon, in das Büro und in das Gäste-WC.

Über eine offene Holztreppe erreichen Sie die obere Etage mit zwei weiteren Wohnräumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sowie das großzügige Bad, welches nach Umbau, ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne werden kann. Dank der großen Fensterflächen ist die gesamte Wohnung lichtdurchflutet und wirkt freundlich, offen und einladend.

Ausstattung

Wir verkaufen die Wohnung, da wir die Renovierung aktuell zeitlich nicht selbst umsetzen können. Uns ist wichtig, dass sie zeitnah wieder bewohnt wird und von neuen Eigentümern nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann.

Die Wohnung wurde bereits vollständig entkernt und bietet damit die ideale Grundlage für eine individuelle Neugestaltung – Grundriss, Ausstattung und Stil lassen sich frei planen.

Alle Fenster wurden zwischen 2004 und 2025 erneuert und sind doppelt verglast (Isolierglas). Damit ist bereits eine solide bauliche Basis vorhanden.

Die Eigentümergemeinschaft hat 2025 beschlossen, dass die Beheizung des Hauses – wie bisher – für jede Wohnung individuell geregelt wird. Wir haben uns für diese Wohnung bewusst für das zukunftsorientierte Heizkonzept einer Wärmepumpe entschieden, da es sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich überzeugt.

Alle wesentlichen Voraussetzungen sind bereits geschaffen: Die Genehmigungen der Hausverwaltung und der Eigentümergemeinschaft liegen vor, eine Heizlastberechnung durch einen Energieberater wurde erstellt und konkrete Angebote von Fachbetrieben sind vorhanden. Aktuell können staatliche Förderungen von bis zu 70 % genutzt werden. Alternative Heizkonzepte können selbstverständlich auch umgesetzt werden.

Bautechnisch ist außerdem die einfache Installation einer energiesparenden Deckenheizung und zusätzlicher Kühlfunktion möglich – für angenehmen Wohnkomfort im Winter wie im Sommer. Ergänzend ist die Installation eines Balkonkraftwerks zulässig, was die laufenden Energiekosten weiter optimieren kann.

Alle für den Umbau erforderlichen Genehmigungen liegen bereits vor, und die entsprechenden Fachbetriebe sind startklar. Gerne stellen wir alle Unterlagen und Angebote zur Verfügung. Die Maßnahmen können direkt starten, sodass Sie den Umzug aus Ihrem bisherigen Zuhause optimal mit dem Einzug in Ihre neue Wohnung abstimmen können und maximale Planungssicherheit haben.

Eine Garage direkt vor dem Haus gehört ebenfalls zum Angebot und rundet den Wohnkomfort ab. Der Preis für die Garage beträgt 20.000 €, sodass sich ein Gesamtpreis von 279.000 € ergibt.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Balkon

Sonstiges

Das 8-Parteien-Haus selbst stammt aus dem Baujahr 1960 und befindet sich in einem guten Allgemeinzustand. Zum Haus gehört ein ruhig gelegener Gemeinschaftsgarten. Die Instandhaltungsrücklage beträgt etwa 107.000 Euro, wobei ca. 13.500 Euro auf die Wohnung entfallen. Das Hausgeld beträgt aktuell 295€ für die Wohnung. Der Energieausweis befindet sich in der Erstellung und wird nachgereicht.

SO NENNEN SIE DIE WOHNUNG SCHON IN WENIGEN WOCHEN IHR EIGEN:

Schreiben Sie uns eine Nachricht mit Ihrer Telefonnummer und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin bzw. tauschen die benötigten Informationen aus. Wenn Ihnen die Wohnung nach der Besichtigung zusagt, unternehmen wir gerne gemeinsam die nächsten

Schritte auf dem Weg zu Ihrem Wohnglück.

Weitere Informationen:

Alle Angaben im Exposé sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die Rechtsgrundlage stellt der notarielle Kaufvertrag dar.

Lage

Die Lage nahe dem Michaelsberg ist ohne Zweifel eines der Highlights dieser Wohnung.

Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, einer angenehmen Nachbarschaft und einer hohen Wohnqualität. Eine seltene Kombination aus Aussicht, Ruhe und Zentrumsnähe.

Die Bamberger Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Anbindung an den Individualverkehr ist ebenfalls sehr gut.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Zudem laden die umliegenden Grünflächen und Spazierwege rund um den Michaelsberg zu Erholung, Freizeitaktivitäten und entspannten Spaziergängen ein.

Solche Lagen sind in Bamberg äußerst gefragt – und nur selten verfügbar.

Diese Maisonette-Wohnung ist ideal für alle, die eine außergewöhnliche Lage, viel Licht, Ruhe, einen herrlichen Ausblick und die Möglichkeit suchen, ihr Zuhause ganz individuell zu gestalten.

Ein echtes Schmuckstück für Eigennutzer mit Vision oder Kapitalanleger mit Weitblick.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in einer der schönsten Lagen Bambergs.

Infrastruktur:

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