

# Exposé

## Wohnung in Bamberg

### Erstbezug nach Renovierung 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Einbauküche in Bamberg



Objekt-Nr. OM-419931

#### Wohnung

Vermietung: **1.065 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lena Berthold

Siemensstraße 39  
96050 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	2.145 €
Etagen	11	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	90,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	4. OG
Heizkosten	125 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit diesem Exposé stellen wir Ihnen eine frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im schönen Bamberg vor. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss mit Aufzug eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung besticht insbesondere durch Ihre Helligkeit. Die modern gestaltete Raumaufteilung sowie das gepflegte Gemeinschaftseigentum runden den ansprechenden Gesamteindruck der Wohnung ab.

Sie betreten die frisch sanierte Wohnung über den Flur, in welchem Sie ausreichend Platz für eine Garderobe vorfinden. Von hier gelangen Sie zunächst in das modern gestaltete Badezimmer mit großzügiger Dusche.

Direkt daneben befindet sich das großzügige Schlafzimmer welches ausreichend Platz für ein Bett, einen Schrank und Kommoden bietet.

Als nächstes gelangen Sie in das zweite Schlafzimmer welches individuell nach Bedarf als Arbeits-, Ankleide-, Kinder- oder zusätzliches WG-Zimmer genutzt werden kann und Ihnen somit vielfältige Möglichkeiten bietet, die Wohnung an Ihre Gegebenheiten anzupassen.

Angrenzend befindet sich das helle Wohnzimmer, welches Sie in Ihre Wohlfühloase verwandeln können und zudem über einen direkten Zugang zur Loggia verfügt.

Als nächstes gelangen Sie in die geräumige Küche welche mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Am Ende des Flures befindet sich die separate Toilette.

Zusätzliche Staufläche erhalten Sie zudem durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil.

Die Wohnung befindet sich noch in der Renovierung. Die verwendeten Bilder sind Musterbilder und zeigen den geplanten Endzustand.

## Ausstattung

- Erstbezug nach Sanierung
- Loggia
- Aufzug
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Badezimmer mit Dusche
- Ansprechender Grundriss
- Einbauküche
- Zentrale Lage
- Großzügiges Kellerabteil

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Siemensstraße 39 in Bamberg, einer attraktiven Wohnlage mit ausgewogener Mischung aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld. Die Umgebung ist

geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen sowie einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität der Lage.

Die Bamberger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt (UNESCO-Weltkulturerbe), vielfältiger Gastronomie, Cafés und kulturellen Angeboten ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen für eine komfortable Anbindung, ebenso ist der Bahnhof Bamberg in kurzer Zeit erreichbar.

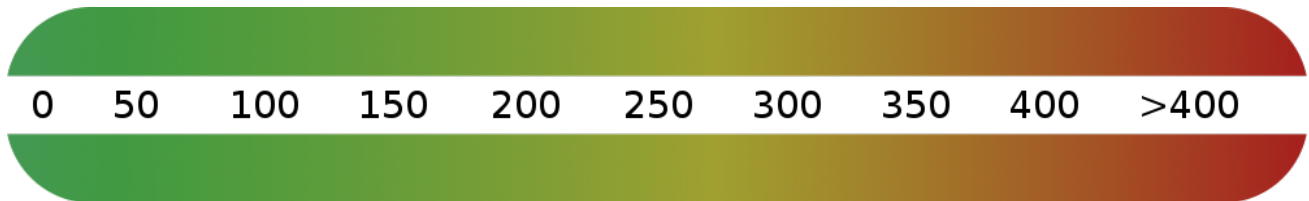
Für Berufspendler bietet die Lage ideale Voraussetzungen: Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ermöglicht eine zügige Verbindung innerhalb des Stadtgebiets sowie in Richtung Nürnberg, Erlangen und Forchheim. Gleichzeitig laden nahegelegene Grün- und Erholungsflächen zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	112,50 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie

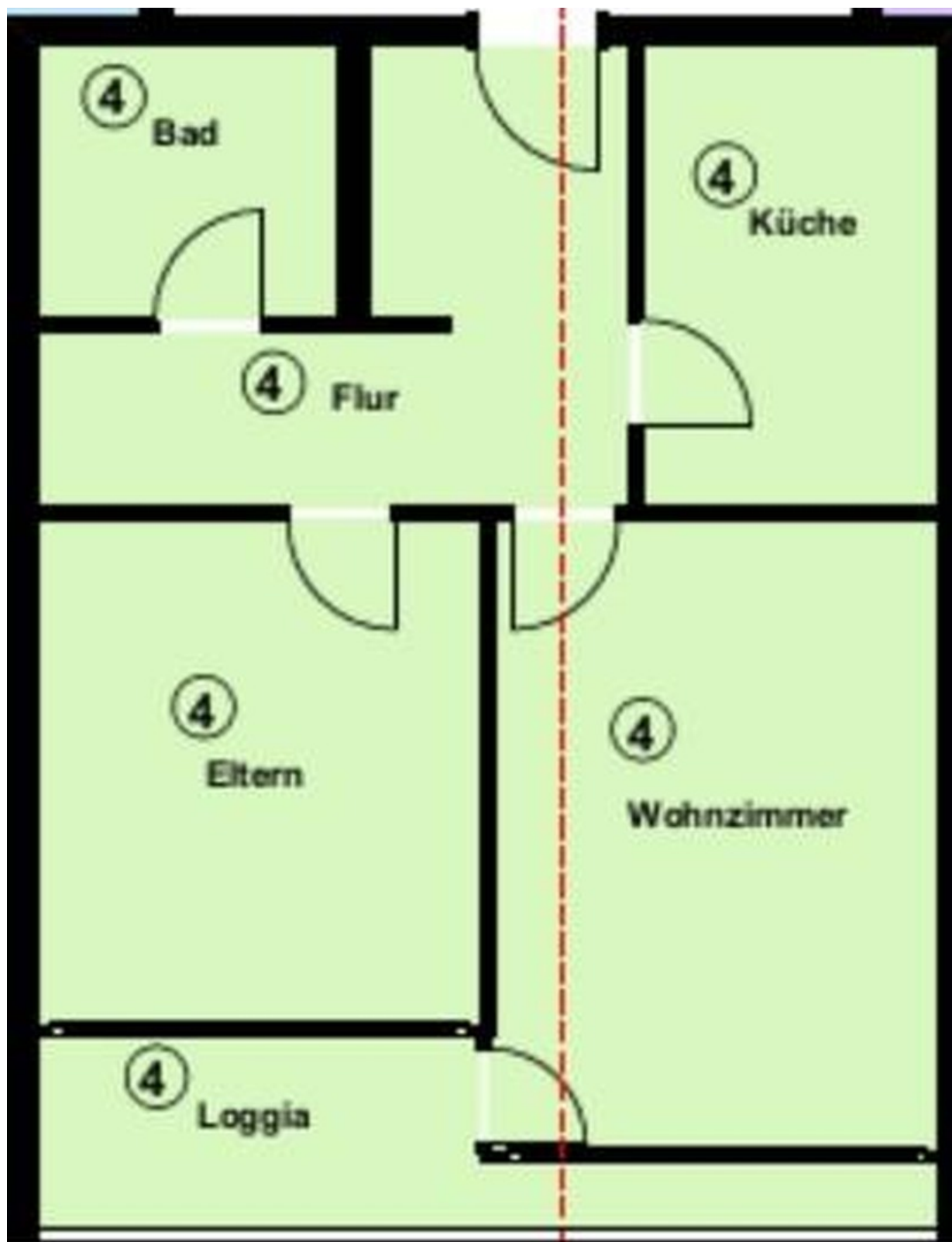


Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss