

# Exposé

## Wohnung in Bamberg

**Investieren, wo andere wohnen wollen: Vermietete 3-Zi.-  
ETW in gefragter Lage von Bamberg**



Objekt-Nr. OM-424102

**Wohnung**

Verkauf: **215.700 €**

96052 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht meine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 5 Einheiten in Bamberg.

Das Gebäude wurde 1963 errichtet und befindet sich in einem soliden, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, eine separate Küche, einen Flur, ein Tageslichtbad und einen Südbalkon. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und überzeugt durch Ihre funktionale Raumaufteilung.

Die Einheit ist aktuell vermietet und erzielt monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 600 € (eine Mieterhöhung im gesetzlichen Rahmen ist möglich). Dadurch eignet sich das Objekt ideal als attraktive Kapitalanlage. Eine Eigennutzung ist nicht möglich.

Da die Wohnung vermietet ist, kann ich aus Datenschutzgründen leider keine Bilder vom Inneren veröffentlichen. Als Veranschaulichung dienen daher ähnliche Bilder der Wohnung.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren renoviert. Die Kombination aus drei gut geschnittenen Zimmern, einem Südbalkon und einem hellen, weiß gefliesten Tageslichtbad spricht eine breite Zielgruppe potenzieller Mieter an und ermöglicht eine nachhaltige und stabile Vermietung. Beheizt wird das Gebäude über eine Ölzentralheizung. Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor; der Energiekennwert beträgt 92 kWh/(m<sup>2</sup>·a), was der Energieeffizienzklasse C entspricht. Damit weist das Objekt für sein Baujahr einen soliden energetischen Standard auf.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Sonstiges

Diese Wohnung stellt eine solide und renditestabile Investition in einer nachgefragten Lage dar. Aufgrund der Größe und Lage ist das Objekt dauerhaft gut vermietbar und eignet sich optimal für Kapitalanleger.

Verkauf direkt vom Eigentümer – keine Maklerprovision!

Haben ich Ihr Interesse geweckt?

Nutzen Sie die Chance auf eine solide Kapitalanlage mit einer attraktiven Rendite. Bei Interesse senden Sie mir bitte eine Nachricht mit Ihren Kontaktdaten, ich melde mich zeitnah bei Ihnen!

## Lage

Die Wohnung liegt in einer gefragten Wohnlage im östlichen Stadtgebiet von Bamberg in der Nähe des Bahnhofsareals zwischen der Universität und der FHM. Die Nähe zur Innenstadt sowie zu Hochschulen, Schulen, Kliniken und weiteren wichtigen Arbeitgebern macht den Standort besonders attraktiv für Mieter, Studierende und Berufspendler.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

