

# Exposé

## Reihenhaus in Bamberg

**Sofort frei! Gepflegtes RMH aus Baujahr 2000 mit Garten und Stellplätzen. Provisionsfrei.**



Objekt-Nr. OM-425867

### Reihenhaus

Verkauf: **519.900 €**

Ansprechpartner:  
Diana Ilechko  
Mobil: 0176 62171807

Eschenweg 41  
96050 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	177,78 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,75 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sparen 19.278 Euro Maklerprovision.

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Baujahr 2000 liegt in der ruhigen und beliebten ehemaligen NATO-Siedlung – ein familienfreundlicher Ort mit starkem Nachbarschaftsgefühl.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein helles, ca. 34 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen West-Terrasse – ideal für entspannte Abende und gesellige Momente. Eine separate Küche, ein Gäste-WC und ein einladender Eingangsbereich runden diese Etage ab.

In den oberen Etagen stehen vier gemütliche Schlafzimmer sowie zwei große Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung – perfekt für Familien, Gäste oder ein Home-Office. Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum, Waschküche und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist modern, gut gedämmt und überzeugt durch sehr gute energetische Werte – ein Vorteil für Komfort und niedrige laufende Kosten. Zwei Außenstellplätze können für 20.000 € zusätzlich erworben werden.

Das Haus ist ideal für Familien mit bis zu fünf Personen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Der Eschenweg in der ehemaligen „NATO-Siedlung“ im Osten Bambergs ist mehr als nur eine Adresse – er ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Die ruhige Wohnlage, die von viel Grün und einer harmonischen Nachbarschaft geprägt ist, hat sich längst als beliebter Rückzugsort für junge Familien etabliert.

Hier können Kinder noch unbeschwert auf sicheren Straßen spielen, während Sie die besondere Wohnqualität genießen. Die Siedlung strahlt eine Atmosphäre von Geborgenheit und Gemeinschaft aus – ein echtes Zuhausegefühl, das man sofort spürt.

Trotz der idyllischen Lage sind Sie hervorragend angebunden: Nur etwa 500 Meter entfernt bringt Sie die Stadtbushaltestelle im 15-Minuten-Takt bequem in die Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahnanschlussstelle nach nur ca. 1.000 Metern – perfekt für Berufspendler oder Ausflüge ins Umland.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie und Ihre Familie kurze Wege und höchsten Wohnkomfort genießen.

Der Eschenweg vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit bester Infrastruktur – und schafft so die ideale Umgebung, in der Familienleben und Alltagsträume Hand in Hand gehen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,73 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Geräumiges Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Essplatz und Treppen im EG



Küche



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Helles Elternschlafzimmer



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Treppen



# Exposé - Galerie



Großes Bad mit Dusche im OG



Kind I OG



# Exposé - Galerie



Kind II DG



Kind II DG

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche & Badewanne DG



Kind III DG



# Exposé - Galerie



Kind III DG



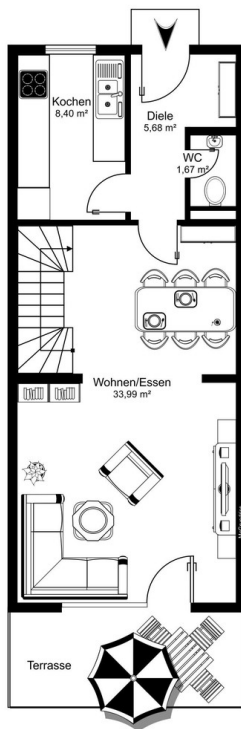
Sonnige West-Terrasse



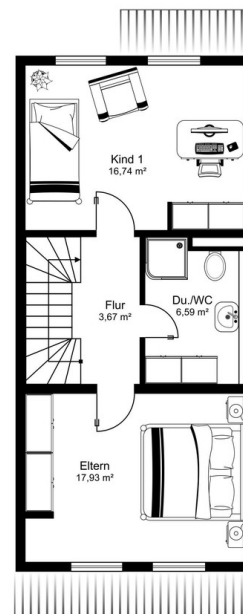
# Exposé - Galerie



Parkplätze



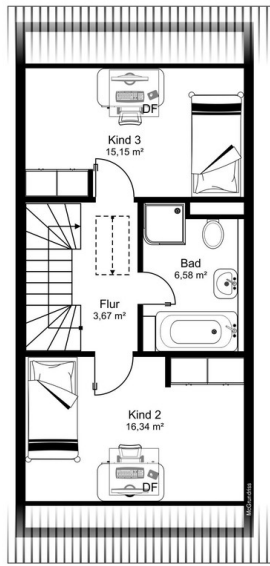
Grundriss EG



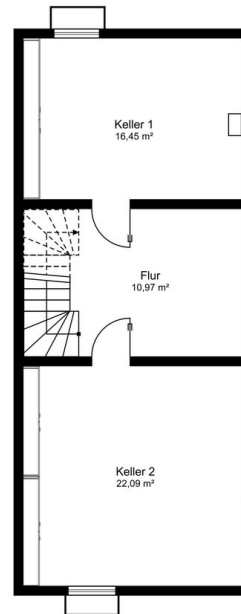
Grundriss OG



# Exposé - Galerie



Grundriss DG



Grundriss Keller

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2025-005917947  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

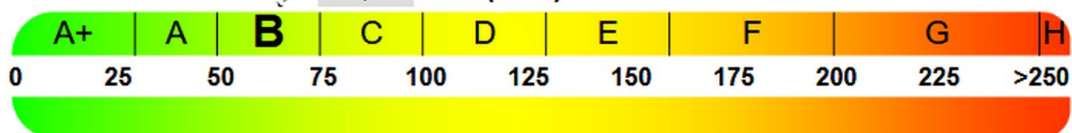
### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **15,63** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**65,13 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**



**71,65 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**65,13**

**kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieausweis