

# Exposé

## Wohnung in Bamberg

**Moderne, lichtdurchflutete 3-Zi-Wohnung mit Südwestbalkon, Garage & Blick ins Grüne in super Lage**



Objekt-Nr. OM-429953

### Wohnung

Verkauf: **312.500 €**

Ansprechpartner:  
Herr B. Nowak

Adam-Krafft-Str. 7e  
96050 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	170 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, lichtdurchflutete und renovierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung (sofort bezugsfertig) mit ca. 78 qm überzeugt vom ersten Moment an mit durchdachter Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einem harmonischen Gesamtbild. Sie liegt im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit sechs Parteien. In bester Lage finden Singles, Paare und Familien hier ein Zuhause mit Rückzugsmöglichkeiten zum Abschalten, einem großen Balkon für Sonnenstunden, einem Garten für den Feierabend und einem großzügigen Wohnzimmer als Treffpunkt für gemeinsame Zeit. Zusätzlicher Pluspunkt: Die Lage im Hochparterre sorgt im Sommer für ein angenehm kühles Raumgefühl.

Große Panorama-Fensterflächen (erneuert 2025) bringen über den Tag hinweg viel Licht in die Räume. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Südwest-Ausrichtung, erreichbar über eine stilvolle Glas-Lofttür. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Südbalkon mit Blick in den Garten, perfekt für den Kaffee am Morgen, das Gläschen nach der Arbeit oder das Lieblingsbuch in der Nachmittagssonne. Vom Wohnbereich getrennt gelangen Sie in das große, helle Schlafzimmer als idealen Ruhebereich, ebenfalls mit großen Panoramafenstern in südwestlicher Ausrichtung für extra viel Lichteinfang.

Das Tageslichtbad ist modern und trotzdem angenehm warm: großformatige Fliesen in beigen Tönen, eine luxuriöse Walk-in-Dusche mit stilvollen Armaturen und ein Handtuchheizkörper sorgen für höchsten Komfort. Das im Alltag praktische, separate WC im gleichen Design sorgt für ein entspanntes Zusammenleben. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer, der weitere Raum kann nach Ihren Bedürfnissen gestaltet werden. Auch die Küche ist warm und zugleich neutral gehalten, sodass Sie Ihren eigenen Stil hierin verwirklichen können. Ob gemütlicher Frühstückstisch oder extra Platz zum Kochen: hier lässt sich sogar beides gut unterbringen. Eine separate Abstellkammer im großzügigen Eingangsbereich rundet das Raumangebot ab - ein Detail, das man im Alltag sehr schnell schätzen lernt. Besonders wichtig: es gibt keinerlei Durchgangszimmer, jeder Raum ist separat begehbar.

Ein echtes Highlight ist das außergewöhnliche Platzangebot. Sei es ein Hobby- bzw. Fitnessraum oder eine Werkstatt – mit dem eigenen Kellerabteil, dem eigenen Dachbodenabteil sowie mitsamt der zugehörigen Garage stehen Ihnen rund 50 qm zusätzliche Fläche zur Verfügung.

Weiterer Pluspunkt: auch die laufenden Kosten sind gering. Das Hausgeld beträgt nur 170 €/Monat. Ebenso kann auf dem Garagendach eine PV-/Solarlösung in Betracht gezogen werden, um laufende Stromkosten zu reduzieren oder durch Vermietung Einnahmen zu erzielen. Daneben darf eine E-Ladestation installiert werden.

Energetisch ist die Immobilie bestens aufgestellt (Energieverbrauchsausweis: Klasse C). Das Heizen können Sie zudem komfortabel digital steuern.

Die Wohnung wird von privat an privat verkauft, eine Maklerprovision fällt damit nicht an.

Auf einen Blick:

- Moderne und helle 3-Zimmer Wohnung im Hochparterre, ca. 78 qm
- Sofort bezugsfertig
- Großer Balkon und Grünanlagen
- Viel Tageslicht durch Panoramafenster
- Große Räume und optimale Raumaufteilung
- Modernes und warmes Tageslicht-Bad mit großen beigen Fliesen und Walk-In-Dusche sowie separates WC im selben Stil
- Fast 50 qm zusätzlicher Stauraum
- Sehr niedrige laufende Kosten

Die Garage wird für nur 20.000 Euro zusätzlich zum Wohnungskaufpreis erworben.

Scannen Sie gerne den QR-Code, um eine Room-Tour als Video anzusehen (ich konnte mich schwer entscheiden, weil die Wohnung in jedem Raum schöne Details hat. Die Portale haben leider Foto-Limits...)

## Ausstattung

Die wichtigsten Eckdaten sind erledigt. Die Wohnung wurde im Jahr 2025 renoviert und verfügt u.a. über erneuerte/modernisierte Bereiche wie:

- Bad/WC (u.a. mit begehbarer Dusche, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss)
- Elektrik
- Türen
- Wände und Decken
- Wasserleitungen
- moderne Gasheizung mit digitaler Steuerung
- Fensterfront auf der Südwest-Seite
- Böden

Der Stil der Wohnung ist bewusst hell, modern und zeitlos gehalten: beige Flächen, dunkle Akzente schaffen ein gemütliches und zugleich elegantes Wohnambiente und bieten gleichzeitig die perfekte Basis, um eigene Einrichtungsideen unkompliziert und geschmackvoll umzusetzen. Darüber hinaus gibt es einige Highlights im skandinavisch-klassischen Charakter, die sich subtil aber konsequent durch die ganze Wohnung ziehen, wie die elegante Glas-Lofttür zum Wohnbereich, schwarze Deckenspots, stilvolle Armaturen von Hansgrohe oder eine Walk-In-Dusche. Die Küche ist ebenfalls bestens vorbereitet: mit allen gängigen Wasseranschlüssen (inkl. Waschmaschine), zahlreichen Elektroanschlüssen für flexible Planung und der Vorbereitung für einen Dunstabzug.

Das Haus selbst ist in solider Bauart aus dem Jahr 1964 und wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend instand gehalten und modernisiert.

So wurde in den letzten Jahren aus bestehenden Rücklagen unter anderem

- das Dach erneuert bzw. gedämmt,
- die Fassade sowie Balkonanlagen saniert/modernisiert und gestrichen,
- Wasserzähler ausgetauscht,
- Abflussrohr in dieser Wohnung erneuert und eine
- neue Hauseingangstüre eingebaut.

Für das 1. Quartal 2026 sind zudem die Erneuerung der Sprechanlage sowie eine Modernisierung des Treppenhauses vorgesehen. Zur Eigentümergemeinschaft gehören zusätzlich die sechs Wohnungen im Nachbarhaus, was größere Investitionen pro Einheit in der Regel wirtschaftlicher macht.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist kurzfristig frei geworden und kann nach Absprache sofort übernommen werden. In ihre Gestaltung wurde viel Zeit und Herz reingesteckt. Umso schöner wäre es, wenn hier jemand einzieht, der den Zustand wertschätzt und wieder ein neues Zuhause entsteht. Ich freue mich über eine kurze Nachricht mit Ihrer Telefonnummer. Dann können wir unkompliziert einen Besichtigungstermin finden und offene Fragen direkt klären. Selbstverständlich können sofort alle relevanten Unterlagen in einem Paket für die Bank bereitgestellt werden.

## **Lage**

Die Wohnung liegt in einem freundlichem Familienviertel und verbindet das Beste aus zwei Welten: stadtnah und dennoch angenehm ruhig. Die Nahversorgung ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Arztpraxen, Apotheke, Fitnessstudio, Cafes und Restaurants sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Gleichzeitig bietet die Nähe zum Haupts Moorwald eine hohe Freizeitqualität für Spaziergänge, Sport und Erholung. Zudem sind Nahverkehrsanbindungen als auch die Autobahn in weniger als 5 Geh- bzw. Fahrminuten entfernt.

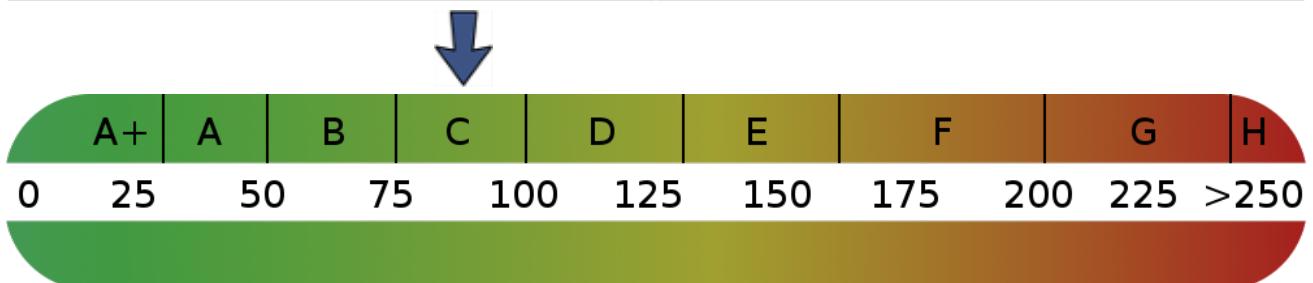
Ein weiteres Plus ist die angenehme, herzliche Nachbarschaft, die ein harmonisches Miteinander schafft. Die Hausverwaltung sorgt zudem für eine verlässliche Organisation und eine gute Abwicklung relevanter Themen.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Beispieleinrichtung



Room-Tour

Video Room Tour

# Exposé - Galerie



Flur Beispieleinrichtung



Flur Beispieleinrichtung



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad Beispieleinrichtung



WC



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Beispieleinrichtung

# Exposé - Galerie



Küche



Küche Beispieleinrichtung

# Exposé - Galerie



Büro



Büro Beispieleinrichtung

# Exposé - Galerie



Balkon Beispieleinrichtung



Balkon

# Exposé - Galerie



Abstellkammer Einrichtungs-Bsp



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Neue Heizung/Elektrik



digitale Heizungssteuerung

# Exposé - Galerie



Keller, Dachgeschoss, Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

