

Exposé

Wohnung in Bamberg

**Chance für Kenner: Günstige 3-Zi.-ETW mit
Mietentwicklungspotenzial u. Dachgeschoss-
Ausbauchance**



Objekt-Nr. OM-435606

Wohnung

Verkauf: **197.700 €**

96052 Bamberg
Bayern
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und architektonisch gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten in Bamberg-Ost.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 90 m² und überzeugt durch eine praktische und funktionale Raumaufteilung. Sie besteht aus:

- drei gut geschnittenen Zimmern
- einer separaten Küche
- einem Flur
- einem weiß gefliesten Tageslichtbad
- einem sonnigen Südbalkon

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung ist derzeit für 575 € vermietet. Eine Eigennutzung ist aktuell nicht möglich. Aufgrund der aktuell vergleichsweise günstigen Miete ergibt sich ein entsprechend niedriger Kaufpreis. Dadurch bietet sich für Käufer mit Erfahrung und Blick für Potenziale eine interessante Möglichkeit, langfristig von Wert- und Mietentwicklung zu profitieren.

Attraktive Gelegenheit für Käufer mit Weitblick:

Die Wohnung bietet eine solide Grundlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Über der Wohnung befindet sich ein vollständiges Dachgeschoss, das separat für 24.500.- € mit erworben werden kann und vielfältige Ausbauoptionen eröffnet – entweder in Verbindung mit der Wohnung oder als eigenständige Einheit.

Die in der Anzeige verwendeten Bilder sind Originalbilder der Wohnung.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die Kombination aus 3 gut geschnittenen Zimmern, einem Balkon und einem Tageslichtbad spricht eine breite Mieterzielgruppe an und ermöglicht eine dauerhafte nachhaltige und stabile Vermietung.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Die Immobilie ist aufgrund der aktuellen Mietsituation derzeit nicht Cashflow-positiv. Ein entsprechender Eigenkapitaleinsatz ist daher erforderlich. Das Angebot richtet sich an Käufer mit ausreichender finanzieller Substanz und realistischem Investitionshorizont.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, sodass keine zusätzliche Maklerprovision anfällt – ein klarer Vorteil für Käufer.

Interesse geweckt?

Wenn Sie auf der Suche nach einer soliden und wertstabilen Kapitalanlage in guter Lage sind, freue ich mich über Ihre Nachricht.

Bitte senden Sie mir bei Interesse kurz Ihre Kontaktdaten, damit ich mich zeitnah bei Ihnen melden kann.

Lage

Die Wohnung befindet sich in gefragter und zentraler Wohnlage im Stadtteil Bamberg-Ost, zwischen Universität und Hauptbahnhof. Die Lage überzeugt durch ihre sehr gute Infrastruktur und kurze Wege in alle Richtungen.

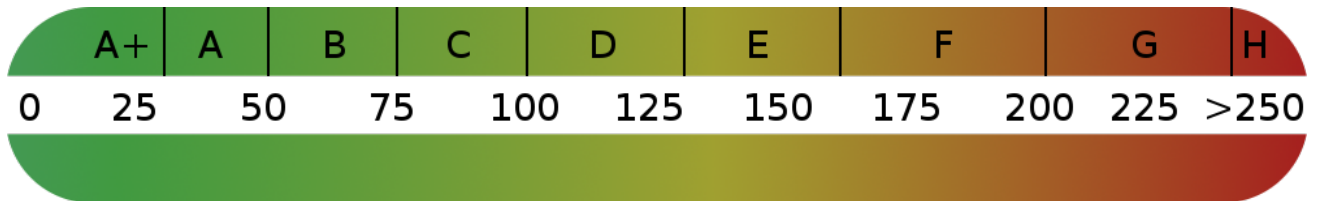
In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Cafés sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Supermärkte, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen sind bequem erreichbar.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zum Bahnhof gelangen Sie schnell in die Bamberger Innenstadt und in andere Stadtteile. Die Nähe zur Universität macht die Lage zudem besonders attraktiv für Mieter und Kapitalanleger.

Die Kombination aus urbanem Umfeld, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht diese Lage zu einer stabilen und gefragten Wohnadresse in Bamberg.

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Zusätzlich erwerbbares DG