

# Exposé

## Wohnung in Bamberg

### 2-Zi-Whg. Bamberg-Mitte + Tiefgarage + Keller + Aufzug



Objekt-Nr. OM-443561

#### Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

96050 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* Verkauf von Privat an Privat – Sie sparen die komplette Maklerprovision! \*\*\*

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung in der Nähe des Marienplatzes besticht durch ihr besonderes Flair und eine massive Bauqualität, die man heute nur noch selten findet.

Dank der bodentiefen französischen Fenster in Wohn- und Schlafzimmer genießen Sie maximale Helligkeit und einen weiten Blick - mitten in der Bamberger City.

Ein technisches Highlight ist die Tiefgarage, die sich über drei Untergeschosse erstreckt und ursprünglich als Zivilschutzraum konzipiert wurde. Dies garantiert nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern unterstreicht auch die massive Betonbauweise des gesamten Komplexes.

Der Tiefgaragenstellplatz ist im Preis inbegriffen und wird derzeit mit ca. 30.000 € gehandelt.

Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil mit ca. 9 m<sup>2</sup> auf der Parkebene.

Ein Aufzug bringt Sie bequem von Ihrem Stellplatz und Kellerabteil direkt auf die Wohnebene.

## Ausstattung

Ca. 10.000 € Instandhaltungsrücklage vorhanden und ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Lassen Sie sich also nicht vom angezeigten, automatisch errechneten Quadratmeter-Preis täuschen! Alleine der Wert der TG und der Rücklagen ist bei ca. 40.000,- €. Entfallen also 280.000,- auf die Wohnung - umgerechnet 4.746,- €/m<sup>2</sup>.

Die Wohnung ist seit 2 Jahren, der Stellplatz seit 16 Jahren vermietet.

Wohnung und TG-Stellplatz werden nur zusammen verkauft.

Eine Wohnung mit diesem Gesamtpaket - Lage, Aufzug, TG-Stellplatz, großem Keller und hoher Rücklage - ist in Bamberg eine Seltenheit.

Daher bitte keine Makleranfragen! Die Wohnung verkauft sich von selbst.

Ernsthafte Interessenten melden sich bitte mit Namen und Telefonnummer per E-Mail und werden, nicht zuletzt aus Rücksicht auf den Mieter, an möglichst wenigen gemeinsamen Terminen zur Besichtigung geladen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Bamberg-Mitte/Marienplatz. Zentraler geht es kaum:

Naherholung (Adenauerufer): 200 m

Shopping (Promenade): 850 m

Altstadt (altes Rathaus): 1,4 km

Nahverkehr: Bushaltestelle: 100 m, Bahnhof: 1 km

Alles in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Ideal für urbane Kenner oder anspruchsvolle Mieter.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer von Fensterseite

# Exposé - Galerie



Flur, Abstellkammer v. WZ aus



Eingang, Flur Ri. Schlafzimmer



Schlafzimmer Richtung Fenster

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Richtung Schrank

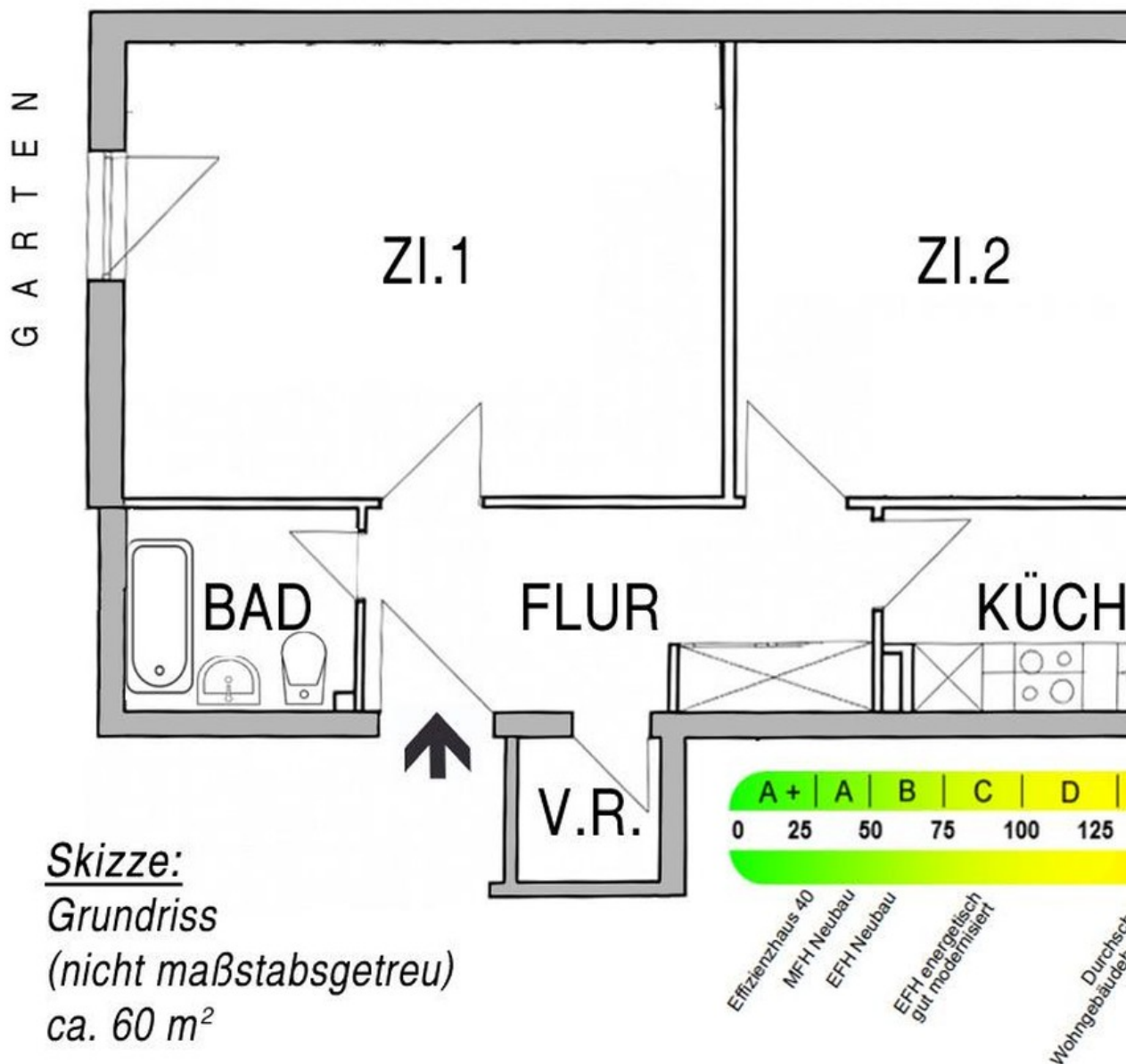


Flur Richtung Bad

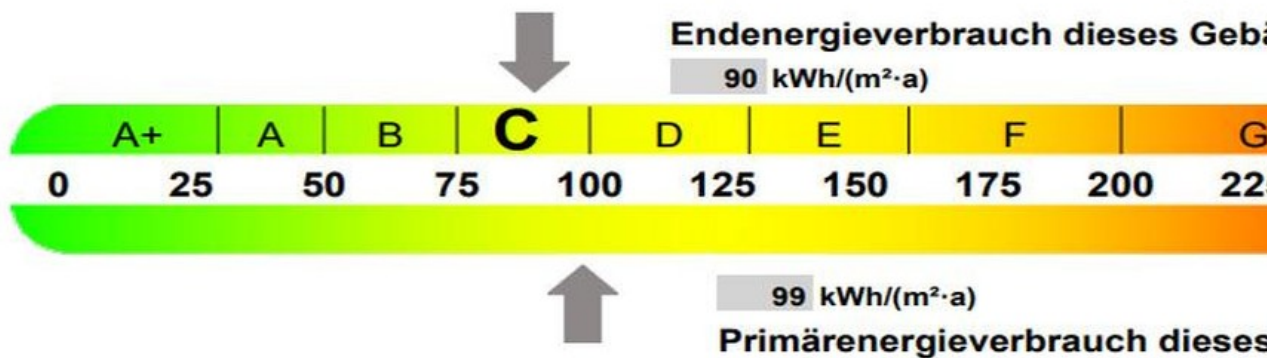


Bad

# Exposé - Grundrisse



Skizze:  
 Grundriss  
 (nicht maßstabsgetreu)  
 ca. 60 m<sup>2</sup>



Grundriss und Energieausweis