

Exposé

Maisonette in Bamberg

Maisonette-Wohnung mit schönen S/W-Garten + überdachter Terrasse + Stellplätze



Objekt-Nr. OM-444419

Maisonette

Verkauf: **565.000 €**

Ansprechpartner:
Holger Senger

Dr.-Hans-Neubauer-Straße 53
96050 Bamberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Carports	1
Hausgeld mtl.	420 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Maisonette-Wohnung mit Garten in ruhiger Lage von Bamberg

Diese ordentlich ausgestattete Maisonette-Wohnung bietet auf ~ 173,905 m² Wohnfläche/ Nutzfläche ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt sechs Zimmern, einen Abstellraum im UG, einer Speiskammer EG, zusätzlichen durchdachten Technikraum im UG und zwei Bädern (EG u. 1.OG). Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten "Reihenhaus ähnlichen Wohnkonzept" (Pick-Up Häuser) in ruhiger Wohnlage von Bamberg und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf.

Der repräsentative Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss überzeugt durch seine Großzügigkeit und helle Gestaltung. Großflächige Fenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, sowie zum Garten mit Südwest-Ausrichtung. Eine hochwertige Markise und vorhandener Sichtschutz gewährleisten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Die offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Eingangsbereich, eine Abstellkammer sowie ein Gäste-Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer/Büroräume sowie ein komfortabel ausgestattetes Hauptbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Fenster und Handtuchheizkörper zur Verfügung.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist der vollständig ausgebaute Kellerbereich, der drei weitere große vielseitig nutzbare Räume bietet – ideal als Homeoffice, Hobby- oder Gästezimmer – sowie zusätzliche Abstellflächen.

Die Wohnung verfügt über eine moderne und hochwertige Ausstattung, darunter dreifach verglaste Kunststofffenster (außer im UG) und Rollläden im gesamten Haus, im Erdgeschoss elektrisch bedienbar. Dank Vollwärmmedämmung und energieeffizienten Standard (Baujahr 2014) bietet die Immobilie zeitgemäßen Wohnkomfort bei niedrigen Energiekosten. Die Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme. Ein Garagenstellplatz sowie der sehr große Carportstellplatz (für zwei PKWs geeignet) ermöglichen ein sehr angenehmes parken direkt an der Wohnung. Diese können auf Wunsch separat veräußert werden, da hier hohe Nachfrage besteht. Der Kaufpreis der zwei KFZ-Stellflächen (Garage+ gr. Carport) sind nicht im Kaufpreis enthalten und separat ausgewiesen. Das Carport kann mit bis zu 2 Autos genutzt werden + abstellen der Mülltonnen.

Die Wohnung ist aktuell leerstehend und kann kurzfristig bezogen werden. Das monatliche Hausgeld beträgt rund ~300€ ohne Rücklagen und Heizungskosten.

Ein ansprechendes Zuhause für alle, die großzügiges, modernes Wohnen in ruhiger Lage mit Garten zu schätzen wissen.

Ausstattung

Objekt-Highlights

Baujahr 2013-2014

Großzügige 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 173,905 m² Wohnfläche auf mehreren Ebenen

Sonniger Garten mit Südwest-Ausrichtung, Terrasse, Markise und Sichtschutz

Energieeffiziente Bauweise mit Vollwärmmedämmung

Ruhige Wohnlage in Bamberg-Ost

Garage und Carport vorhanden (2 Stellplätze, separat veräußerbar)

Sofort bezugsfrei

Wände neu gestrichen mit Solsilkat aus dem Fachhandel (Außer Abstellraum und Wohnzimmer)

Grundreinigung aller Fenster Türen etc.

Sehr gepflegter Zustand

Einbauküche vorhanden

Ausstattung: normal,gepflegt, hochwertige Bäder

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Gute Wohnlage in Bamberg-Ost mit urbaner Nähe und hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Apotheke, Post- und Bankfiliale sind fußläufig (ca. 500 m) erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Distanz und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Ein besonderes Highlight ist das nahegelegene Freizeit- und Erlebnisbad „Bambados“ mit Sauna- und Sportangeboten. Zudem bieten Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten im Osten Bambergs einen hohen Erholungswert.

Bushaltestellen, Bahnhof sowie die Autobahn sind sehr gut erreichbar und gewährleisten eine optimale Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garage li. direkt am Eingang



Eingang überdacht unten rechts

Exposé - Galerie



Carport für zwei Autos



Großer Eingang Blick zum Bad

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Küche Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Blick aus der Küche



EG Treppenhaus

Exposé - Galerie



1.OG Flur



1.OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1.OG Schlafzimmer



1.OG Kind/Büro 1 von 2

Exposé - Galerie



1.OG Bad



1.OG Bad

Exposé - Galerie



1. UG Großes Zimmer rechts



1. UG Großes Zimmer links

Exposé - Galerie



1.UG Lichthof



1.UG Technikraum/ Waschküche

Exposé - Galerie

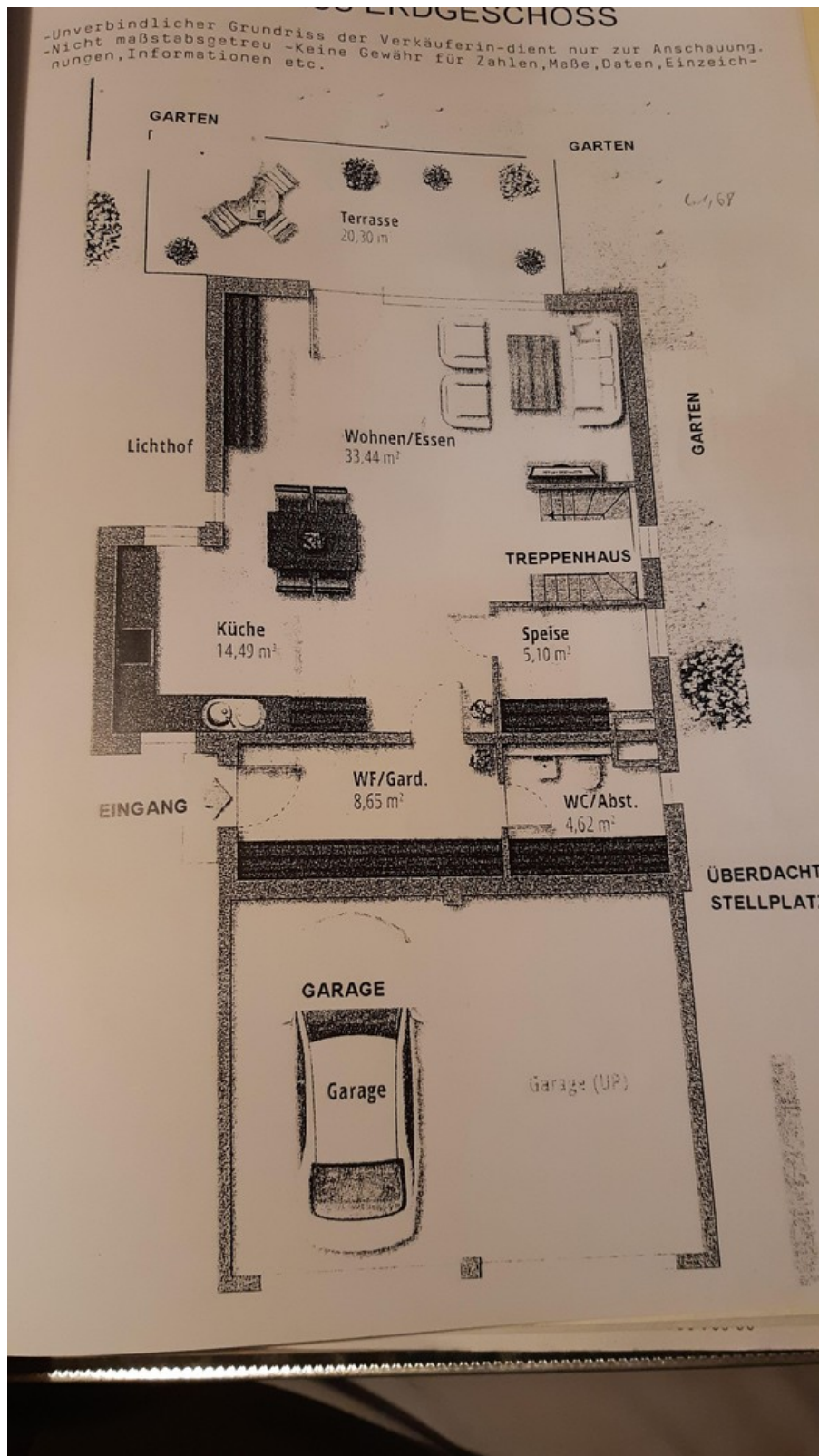


1.UG Technikraum/ Waschküche



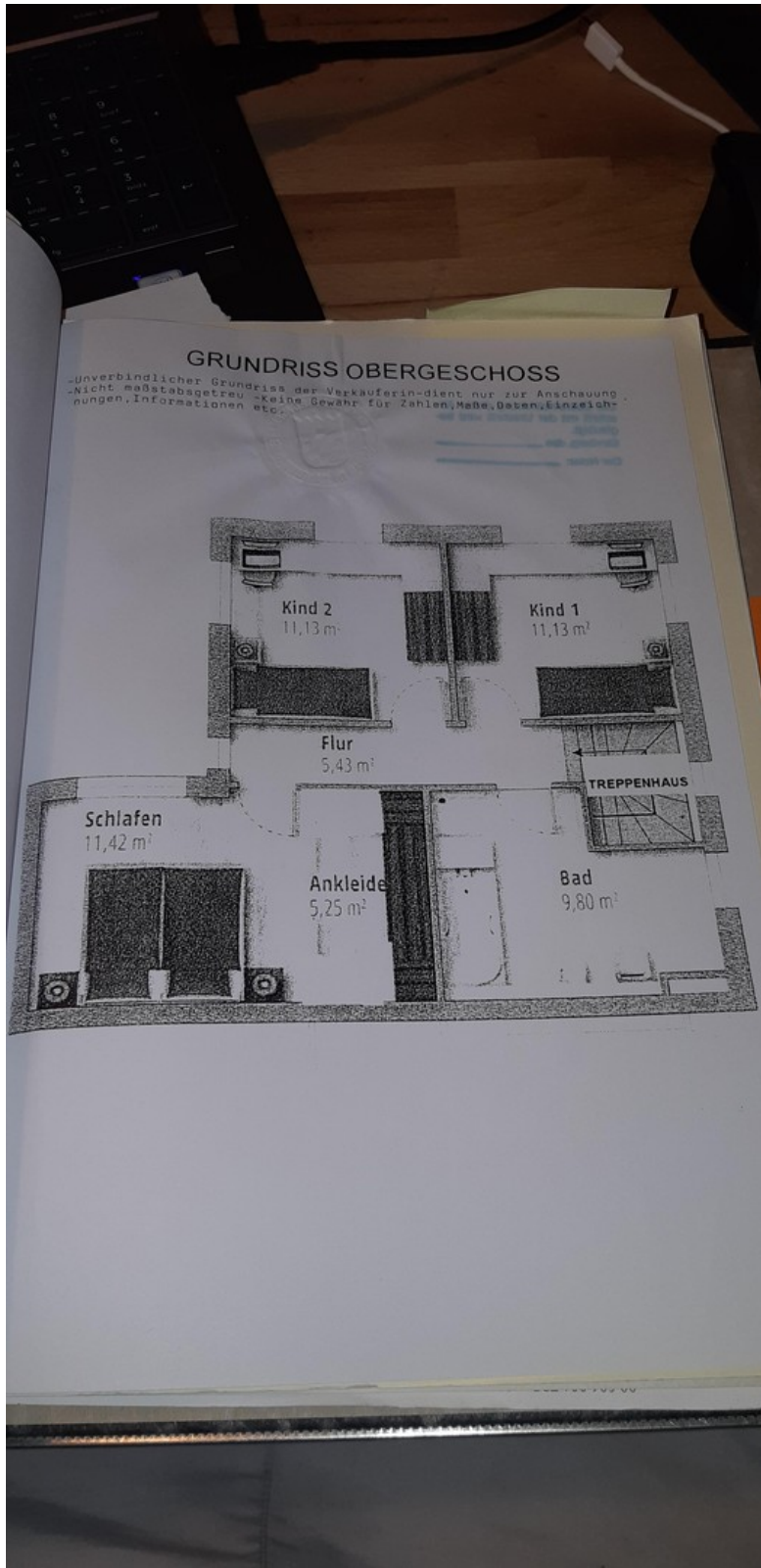
1.UG Abstellraum

Exposé - Grundrisse



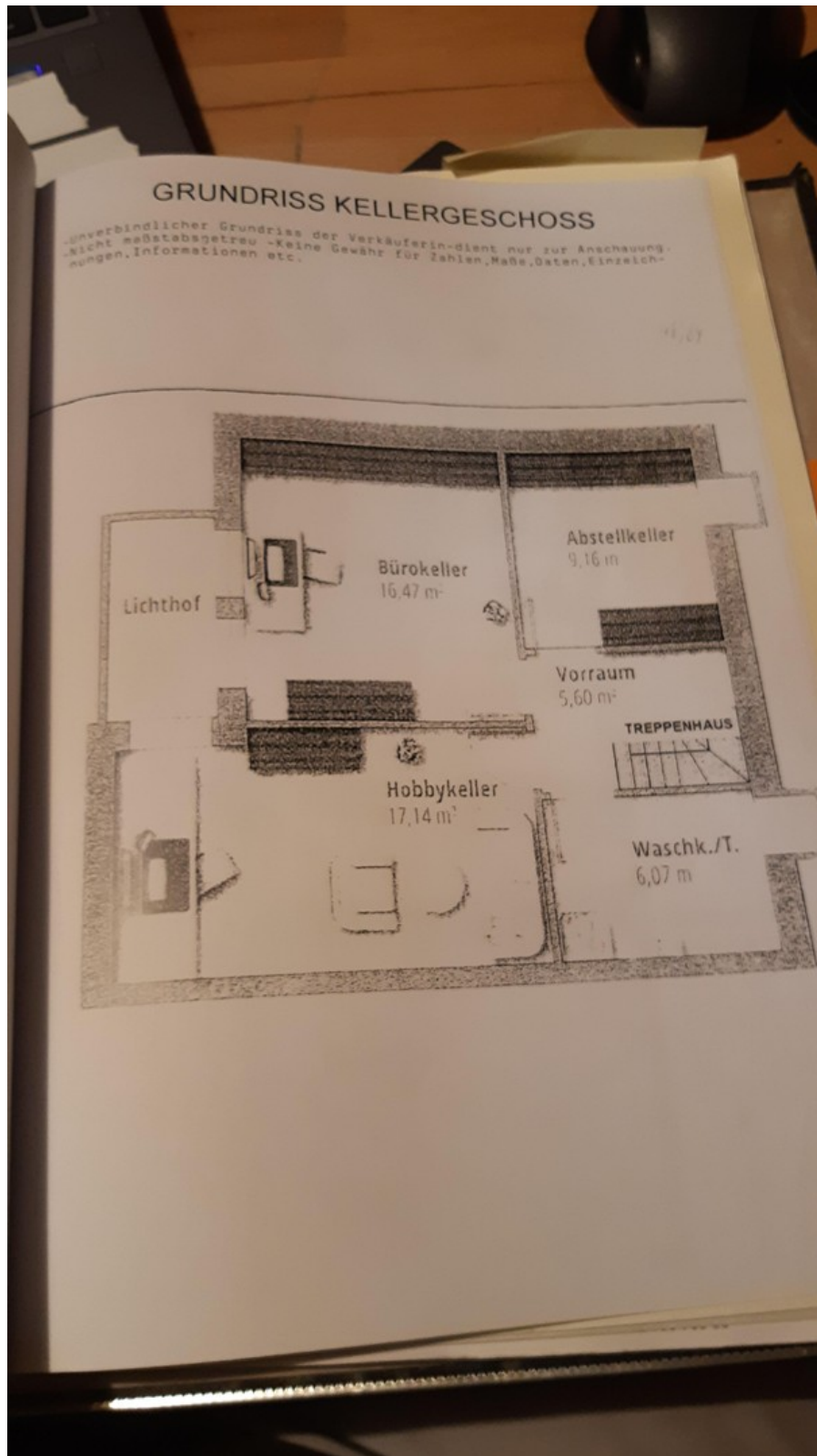
EG

Exposé - Grundrisse



1. OG

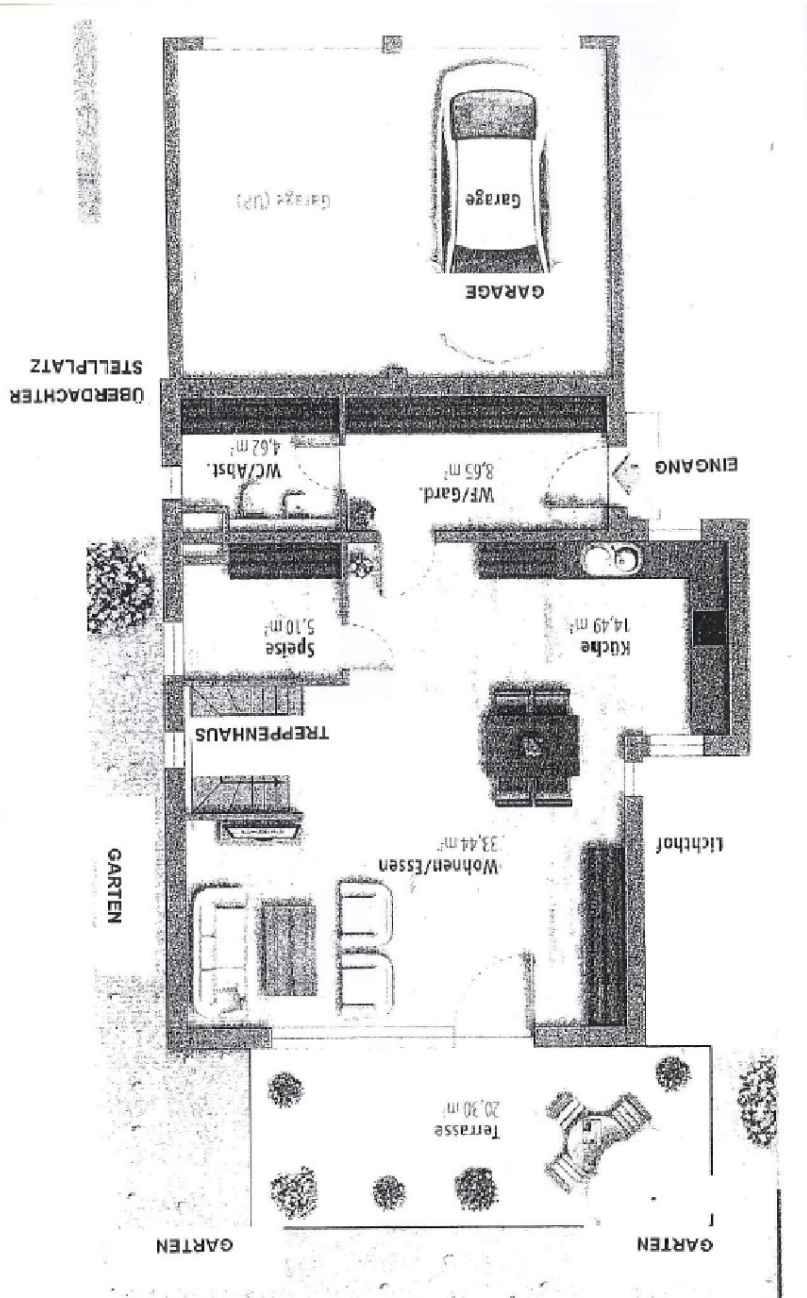
Exposé - Grundrisse



1.UG

Exposé - Grundrisse

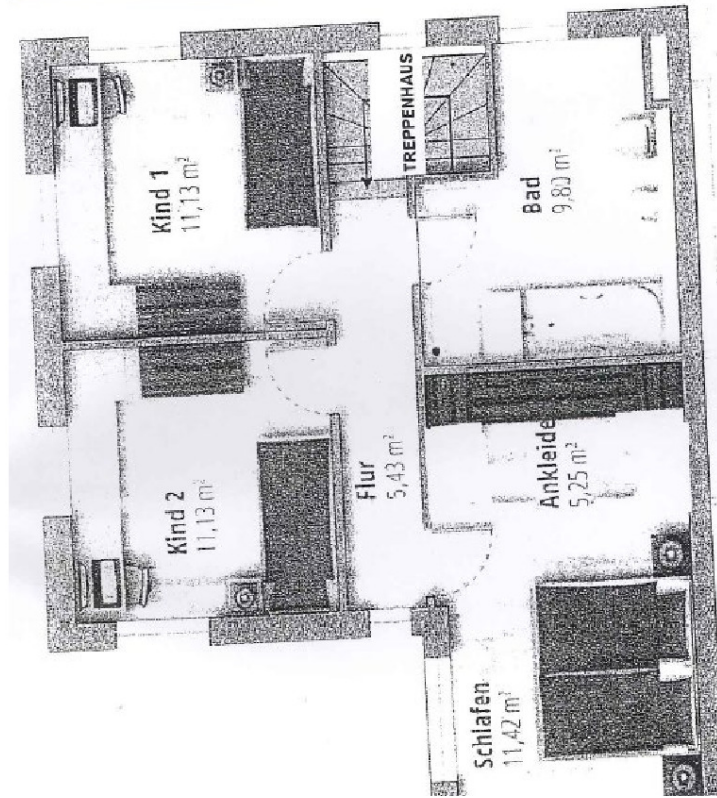
EG



ingen, Informationen etc.

Exposé - Grundrisse

1.OG



Exposé - Grundrisse

1.UG

