

# Exposé

## Wohnung in Bamberg

### Stilvoll saniert: Flexible 3-Zi.-Wohnung mit Balkon & Einbauküche in Bamberg



Objekt-Nr. OM-447391

#### Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Löffler

Geisfelder Str. 119  
96050 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	544 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Bamberg überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachtem Grundriss und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage – die Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Im Zuge der Sanierung wurde die Wohnung umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem nahezu neuwertigen Zustand. Hochwertig gespachtelte Wände, ein moderner, wasserfester Laminatboden sowie eine erneuerte Elektrik sorgen für ein zeitgemäßes und gepflegtes Wohnambiente.

Das neue Badezimmer ist mit einer modernen Dusche und stilvollen Badmöbeln ausgestattet und überzeugt durch eine klare, hochwertige Gestaltung. Die ebenfalls neu eingebaute Einbauküche inklusive Herd, Backofen und Spülmaschine fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet sofortigen Komfort ohne zusätzlichen Aufwand.

Die drei gut geschnittenen Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – ideal für Paare, kleine Familien oder auch für eine Wohngemeinschaft. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich somit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine unkomplizierte und wertstabile Investition in gefragter Lage von Bamberg suchen.

## Ausstattung

Hochwertig saniert – Einziehen und Wohlfühlen

Diese Wohnung wurde umfassend und mit Liebe zum Detail modernisiert. Zu den Highlights der Ausstattung gehören:

**Wände & Decken:** Alle Oberflächen wurden glatt gespachtelt und frisch gestrichen für einen modernen, sauberen Look.

**Bodenbeläge:** In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger, wasserfester Laminatboden verlegt, der Ästhetik mit extremer Langlebigkeit verbindet.

**Küche:** Eine brandneue Einbauküche inklusive moderner Elektrogeräte (Backofen, Herd und Spülmaschine) ist bereits im Kaufpreis enthalten.

**Badezimmer:** Das Tageslichtbad wurde stilvoll erneuert – inklusive neuer Sanitärobjekte und passender Badmöbel.

**Elektrik:** Sämtliche Steckdosen und Schalter wurden durch moderne Komponenten ersetzt.

**Zusatzflächen:** Ein geräumiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Beste Anbindung und perfekte Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Geisfelder Straße 119 in Bamberg-Ost. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Nahversorgung aus: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und charmante Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Mobilität:** Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal, sodass die historische Innenstadt und der Bahnhof in kürzester Zeit erreichbar sind. Pendler profitieren zudem von der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen Richtung Nürnberg, Bayreuth und Würzburg.

Universität: Die Nähe zur Universität Bamberg macht die Lage besonders bei Studenten beliebt, was eine kontinuierliche Vermietbarkeit (z. B. als WG) garantiert.

Freizeit: Vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie

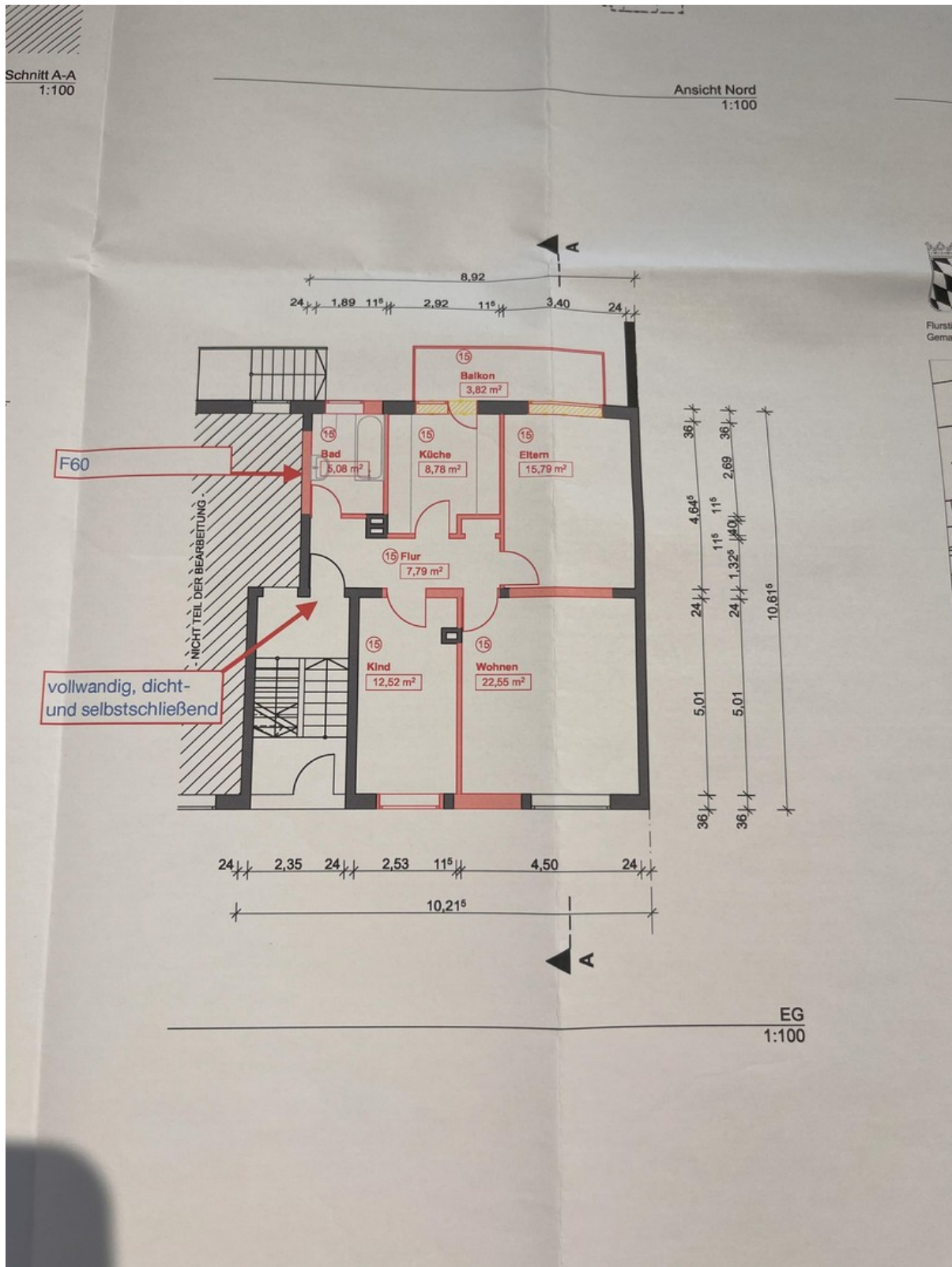


Balkon



Gebäude

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

