

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bamberg

**Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in TOP-Lage - Sofort verfügbar!**



Objekt-Nr. **OM-454486**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jan Böhringer

Katharinenstrasse  
96052 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

Etagen	4
Zimmer	2,00
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Heizkosten	150 €
Mietsicherheit	2.250 €

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Lage - Besser geht's nicht!

Willkommen in der Katharinenstraße - Ihrer neuen Adresse direkt am Puls der Stadt! Stellen Sie sich vor: In nur 1 Gehminute erreichen Sie den Bamberger Bahnhof mit perfekter Anbindung:

- ✓ ICE-Anschluss
- ✓ S-Bahn
- ✓ FlixBus
- ✓ VGN-Anbindung bis Nürnberg

In nur 5 Gehminuten sind Sie mitten in der Fußgängerzone und im Herzen von Bamberg - Shopping, Cafés, Kultur und das pulsierende Stadtleben direkt vor Ihrer Haustür!

Entspanntes Parken - Ein echter Luxus!

Während andere in Bahnhofsnähe verzweifelt nach Parkplätzen suchen, genießen Sie in der Katharinenstraße einen unschätzbaren Vorteil: Kostenfreie Parkplätze stehen Ihnen rund um die Uhr zur Verfügung! Tag und Nacht, immer einen Platz finden - das ist in dieser zentralen Lage Gold wert!

Die Wohnung - Ihr neues Zuhause

Diese frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie zum Wohlfühlen brauchen:

Cleverer Raumaufteilung: Die ansprechende Aufteilung lässt Ihnen alle Freiheiten - ob Sie ein gemütliches Arbeitszimmer, ein Kinderzimmer oder einen Hobbyraum einrichten möchten: Hier können Sie Ihre Wohnträume spielerisch umsetzen!

Funktionale Küche: Eine einwandfreie Küche, die sofort einsatzbereit ist und in der das Kochen Freude macht.

Lichtdurchflutetes Badezimmer: Mit Fenster! Tageslicht im Bad ist purer Luxus - hier starten Sie jeden Morgen mit guter Laune in den Tag. Das ansprechend gestaltete Bad lädt zum Wohlfühlen ein.

Fahrradunterstand: Ihr Fahrrad findet einen sicheren, überdachten Platz - perfekt für umweltbewusste Stadtbewohner und Radler!

Flexibel für Sie - Möbliert oder unmöbliert!

Für Studenten: Die Wohnung kann komplett möbliert vermietet werden - Koffer auspacken und sofort losleben!

Für Familien/Individualisten: Sie möchten Ihre eigenen Möbel mitbringen? Kein Problem - die Wohnung kann auch leer vermietet werden.

Alles in Ihrer Nähe

Ihr Alltag wird zum Kinderspiel:

Aldi & Rewe - direkt um die Ecke

§ Mehrere Ärzte - für Ihre Gesundheit

Schulen - perfekt für Familien

Bahnhof - 1 Minute zu Fuß

Fußgängerzone & Stadtzentrum - 5 Minuten zu Fuß

Sofort verfügbar!

Die Wohnung wartet bereits auf Sie. Keine langen Wartezeiten - Sie können sofort einziehen!

Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme! Diese wunderbare Wohnung möchte Sie kennenlernen.

Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung!

## **Ausstattung**

Bemerkungen zur Ausstattung

Frisch sanierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung zum Wohlfühlen!

Raumaufteilung:

Ansprechende und durchdachte Aufteilung mit 2 Zimmern - ideal nutzbar als Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Spielerisch lassen sich verschiedene Wohnkonzepte umsetzen.

↳ Seniorengerecht & annähernd barrierefrei:

Erdgeschosslage ohne Stufen und Hindernisse - komfortables Wohnen für alle Generationen.

Küche:

Einwandfreie, funktionale Einbauküche - sofort einsatzbereit.

Badezimmer:

Ansprechend gestaltet mit Tageslicht durch Fenster - lichtdurchflutet und einladend. Hier macht der Start in den Tag Freude!

Fahrradunterstand:

Überdachter, sicherer Abstellplatz für Ihr Fahrrad direkt am Haus.

Parkmöglichkeiten:

Kostenfreie Parkplätze in der ruhigen Seitenstraße - rund um die Uhr verfügbar!

Flexible Vermietung:

Nach Wunsch möbliert oder unmöbliert - ganz nach Ihren Bedürfnissen!

✪✪ Zustand:

Gepflegt, saniert und sofort bezugsfertig - einfach Koffer auspacken und wohlfühlen!

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Lagebeschreibung - Katharinenstraße 14, Bamberg

Eine Adresse, die begeistert - Willkommen in Bambergs bester Citylage!

Zentral und doch entspannt - Das Beste aus beiden Welten!

Die Katharinenstraße 14 vereint auf einzigartige Weise urbanes Leben mit angenehmer Ruhe. Hier wohnen Sie in einer ruhigen Seitenstraße, während Sie gleichzeitig im absoluten Herzen der Stadt sind - ein seltenes Privileg in einer lebendigen Universitätsstadt wie Bamberg!

Mobilität der Extraklasse - Die Welt liegt Ihnen zu Füßen!

Der Bamberger Hauptbahnhof in 1 Gehminute - schneller können Sie kaum wohnen! Von hier aus öffnet sich Ihnen die ganze Welt:

✧✧ ICE-Direktverbindungen - München, Berlin, Hamburg in wenigen Stunden

✧✧ S-Bahn - perfekte Anbindung ins Umland

✧✧ FlixBus-Terminal - günstig durch ganz Europa

✧✧ VGN-Netz - direkt nach Nürnberg und die gesamte Metropolregion

Ob Pendler, Student, Geschäftsreisender oder Weltenbummler - diese Lage ist unschlagbar! Kein Stress mehr mit Parkplatzsuche am Bahnhof, kein Hetzen zu frühen Zügen. Sie verlassen Ihre Wohnung und sind praktisch schon da.

Bamberg's Altstadt vor der Haustür

In nur 5 Gehminuten stehen Sie mitten in der malerischen Fußgängerzone und im UNESCO-Weltkulturerbe Bamberg:

Historische Altstadt mit Dom und Klein Venedig

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten - vom Boutique-Laden bis zur bekannten Kette

☞ Gemütliche Cafés und traditionelle Brauhäuser

Kultur pur - Theater, Konzerte, Museen

Bamberger Bierkultur hautnah erleben

Nahversorgung - Alles direkt vor Ort!

Das tägliche Leben wird zum puren Genuss:

Supermärkte in Laufnähe:

Aldi - für den schnellen Einkauf

Rewe - große Auswahl direkt um die Ecke

Gesundheitsversorgung:

‡ Mehrere Arztpraxen in unmittelbarer Nähe

Apotheken fußläufig erreichbar

Für Familien:

Schulen in der Umgebung

Perfekte Anbindung für Kinder und Jugendliche

Für Radfahrer ein Traum

Bamberg ist eine fahrradfreundliche Stadt und von der Katharinenstraße aus erreichen Sie:

Die Universität in wenigen Minuten

Alle Stadtteile bequem per Rad

Wunderschöne Radwege entlang der Regnitz

Ihren eigenen überdachten Fahrradunterstand direkt am Haus

Perfekt für jeden Lebensstil

Studenten lieben diese Lage:

Die Otto-Friedrich-Universität ist schnell erreichbar, der Bahnhof vor der Tür für Heimfahrten, die Altstadt zum Feiern in 5 Minuten - und trotzdem können Sie nachts ruhig schlafen!

Berufspendler schätzen die Effizienz:

Morgens aus dem Haus und direkt in den Zug - keine verlorene Zeit, kein Stress. Abends ebenso entspannt nach Hause.

Senioren genießen die Lebensqualität:

Erdgeschoss, kurze Wege zu Ärzten und Geschäften, ausgezeichnete Infrastruktur, aber ohne Großstadtlärm. Selbstständig und zentral wohnen!

Familien finden alles vor Ort:

Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und die kulturellen Angebote einer Weltkulturerbestadt - perfekte Bedingungen zum Aufwachsen!

Die Essenz urbaner Lebensqualität

Die Katharinenstraße 14 verkörpert, was modernes Stadtleben ausmacht: Maximale Erreichbarkeit bei minimaler Hektik. Sie wohnen dort, wo andere gerne wären - mitten im Geschehen und doch in angenehmer Ruhe.

Bamberg zu Fuß erleben, die Welt per Bahn bereisen und abends in Ihrer ruhigen Wohnung entspannen - das ist Lebensqualität pur!

Eine solche Lage findet man nicht jeden Tag. Die Katharinenstraße 14 ist mehr als nur eine Adresse - sie ist Ihr Tor zu einem komfortablen, flexiblen und erfüllten Leben in einer der schönsten Städte Deutschlands!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Blick hinters Haus

# Exposé - Galerie



Küche Teil1



Küche Teil2



Badezimmer Teil 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer Teil 2



Badezimmer Teil 3



Wohnzimmer Teil 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Teil 2



Wohnzimmer Teil 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Teil 1



Schlafzimmer Teil 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Teil 3