

# Exposé

## Wohnung in Bamberg

### Exklusive Wohngemeinschaft mit großer Dachterrasse / All-Inclusive



Objekt-Nr. OM-455674

### Wohnung

Vermietung: **435 € + NK**

Wörthstraße 1B  
96052 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	297,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Maisonette-Wohnung auf insgesamt 297 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Ebenen und wurde so optimiert, dass daraus eine exklusive Wohngemeinschaft mit 9 Schlafzimmern entsteht. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert: mehrere private Rückzugsräume, zwei voll ausgestattete Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die Immobilie besticht durch eine hochwertige Ausstattung, eine große Dachterrasse mit Stadtblick und einen eigenen Aufzug, der direkten Zugang zur Wohneinheit ermöglicht. Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben — inklusive kompletter Küchenausstattung (Besteck, Töpfe, Teller etc.) — ideal für Paare oder als shared room.

DG:

Zimmer 1: 650€ warm, all inklusive für 2 Personen

Zimmer 3: 515€ warm, all inklusive für 1 Person / 565€ für 2 Personen

Zimmer 5: 485€ warm, all inklusive

Zimmer 6: 515€ warm, all inklusive für 1 Person / 565€ für 2 Personen

Zimmer 7: 650€ warm, all inklusive für 2 Personen

EG:

Zimmer 8: 485€ warm, all inklusive

Strom und Internet inklusive.

## Ausstattung

Fläche: 297 m<sup>2</sup>, Maisonette über 2 Etagen

Schlafzimmer: 9 individuell möblierbare Zimmer; mehrere Schlafzimmer sind groß genug, um als Paar-Zimmer oder als geteilte (shared) Zimmer genutzt zu werden.

Sanitär: 2 voll ausgestattete Bäder (Dusche/Wanne), zusätzlich ein Gäste-WC.

Küche: Voll ausgestattete Gemeinschaftsküche mit Elektrogeräten, Komplet-Service (Besteck, Geschirr, Töpfe, Pfannen).

Möblierung: Vollmöbliert (Betten, Schränke/Stauraum, Schreibtische/Stühle, Sitzmöbel in Gemeinschaftsbereichen).

Außenfläche: Große Dachterrasse — ideal für gemeinsame Stunden, gelegentliche Events oder einfach zum Entspannen.

Aufzug: Privater/eigener Aufzug mit Zugang zur Wohnung — erleichtert Einzug und Logistik (z. B. Möbel, Wäsche).

Technik & Sicherheit: Abschließbare Zimmer, hochwertige Türschlösser; Anschlüsse für Internet und TV in den Wohn- und Schlafräumen (konkrete Provider/Leitungen können auf Anfrage geprüft werden).

Sonstiges Inventar: Waschmaschine/Trockner (falls vorhanden), Reinigungsutensilien optional, Müllmanagement-Zonen.

Strom und Internet inklusive.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Flexible Zimmernutzung: Einige Schlafzimmer sind bewusst großzügig geplant und lassen sich als Doppelzimmer für Paare oder als geteilte Zimmer (shared room) vermieten — flexibel je nach Nachfrage.

Einzug & Übergabe: Voll möbliert und mit kompletter Küchenausstattung übergeben — damit ist die WG sofort bezugsfähig.

Hygiene & Reinigung: Empfehlung: fester Reinigungsplan für Gemeinschaftsbereiche und regelmäßige Wartung von Sanitäreinrichtungen und Aufzug.

Hausordnung & Regeln: klare Hausordnung (Besucherregelung, Ruhezeiten, Nutzung der Dachterrasse), um den Standard langfristig zu sichern.

Die Wohnung/Wohngemeinschaft ist sofort verfügbar.

Strom und Internet inklusive.

## Lage

Die Wohnung liegt zentral in Bamberg, in einer ruhigen, aber verkehrsgünstigen Seitenstraße. Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Supermärkten, Cafés und Restaurants machen die Lage besonders attraktiv für Berufstätige und Studierende. Sehenswürdigkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar — perfekte Kombination aus urbaner Anbindung und angenehmem Wohnumfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Shared/Couple Room



Zimmer 1 Shared/Couple Room

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Shared/Couple Room



Zimmer 1 Shared/Couple Room

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Shared/Couple Room



Zimmer 1 Shared/Couple Room

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 Single/Couple Room



Zimmer 3 Single/Couple Room

# Exposé - Galerie



Zimmer 5 Single Room



Zimmer 5 Single Room

# Exposé - Galerie



Zimmer 5 Single Room



Zimmer 6 Single / Couple Room

# Exposé - Galerie



Zimmer 6 Single /Couple Room



Zimmer 6 Single /Couple Room

# Exposé - Galerie



Zimmer 6 Single /Couple Room



Zimmer 6 Single /Couple Room

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 7 Shared/Couple Room



Zimmer 7 Shared/Couple Room

# Exposé - Galerie



Zimmer 7 Shared/Couple Room



Zimmer 7 Shared/Couple Room

# Exposé - Galerie



Zimmer 7 Shared/Couple Room



Zimmer 7 Shared/Couple Room

# Exposé - Galerie



kleines Bad



Flur DG

# Exposé - Galerie



Dachterassen Eingang



Aufenthaltsber/Freizeitber

# Exposé - Galerie



Küchenzeile 2 EG



Küchenzeile 1 EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 8 EG



Zimmer 8 EG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Abstellkammer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse