

# Exposé

## Wohnung in Bamberg

### Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in Bamberg



Objekt-Nr. OM-466945

#### Wohnung

Vermietung: **1.065 € + NK**

Siemensstraße 39  
96050 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

|                   |                      |                |                |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1972                 | Mietsicherheit | 3.195 €        |
| Etagen            | 11                   | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer            | 3,00                 | Übernahmedatum | 01.08.2026     |
| Wohnfläche        | 90,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | renoviert      |
| Energieträger     | Gas                  | Schlafzimmer   | 2              |
| Nebenkosten       | 125 €                | Badezimmer     | 1              |
| Heizkosten        | 125 €                | Etage          | 4. OG          |
| Summe Nebenkosten | 250 €                | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit diesem Exposé stellen wir Ihnen eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung im schönen Bamberg vor. Die Wohnung befindet sich im 4. OG eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug.

Die Wohnung besticht insbesondere durch ihre Helligkeit. Die durchdachte, klassische Raumaufteilung sowie das gepflegte Gemeinschaftseigentum runden den ansprechenden Gesamteindruck der Immobilie ab.

Sie betreten die Wohnung über einen zentralen Flur, von dem aus alle Räumlichkeiten bequem erreichbar sind. Gleich linker Hand befindet sich ein praktisches, separates WC.

Folgt man dem Flur nach oben, gelangt man in die separate Küche, die bereits mit einer neuen, modernen Einbauküche ausgestattet ist und über ein eigenes Fenster verfügt. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer auf der rechten Seite. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur einladenden Loggia, die zum Verweilen und Entspannen an der frischen Luft einlädt.

Ergänzt wird das attraktive Raumangebot durch das gemütliche Elternschlafzimmer sowie ein weiteres, flexibel nutzbare Zimmer (im Grundriss\_2.jpg als „Kinder“ gekennzeichnet), welches sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Am unteren Ende des Flurs befindet sich schließlich das frisch renovierte Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Für Ihren Pkw besteht zudem die komfortable Möglichkeit, einen Stellplatz anzumieten. Zusätzliche Staufläche erhalten Sie darüber hinaus durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil.

## Ausstattung

- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Ansprechender Grundriss
- Separates WC
- Einbauküche
- Balkon
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Großzügiges Kellerabteil
- PKW Stellplatz bei Bedarf

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Siemensstraße 39 im attraktiven Bamberger Osten – einer Wohnlage, die sich durch ihre hervorragende Infrastruktur auszeichnet.

Nahversorgung & Alltag: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte – befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Anbindung & Mobilität: Die Bushaltestelle liegt quasi vor der Haustür und bietet eine regelmäßige, schnelle Verbindung in die historische Bamberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Für Autofahrer ist die Lage ideal: Die Autobahnen A70 und A73 sind in

wenigen Minuten erreichbar, was Berufspendlern eine optimale Anbindung in alle Richtungen garantiert.

Freizeit & Natur: Trotz der zentralen Stadtlage lädt die nahegelegene Hauptsmoorwald-Region sowie der Volkspark zu erholsamen Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



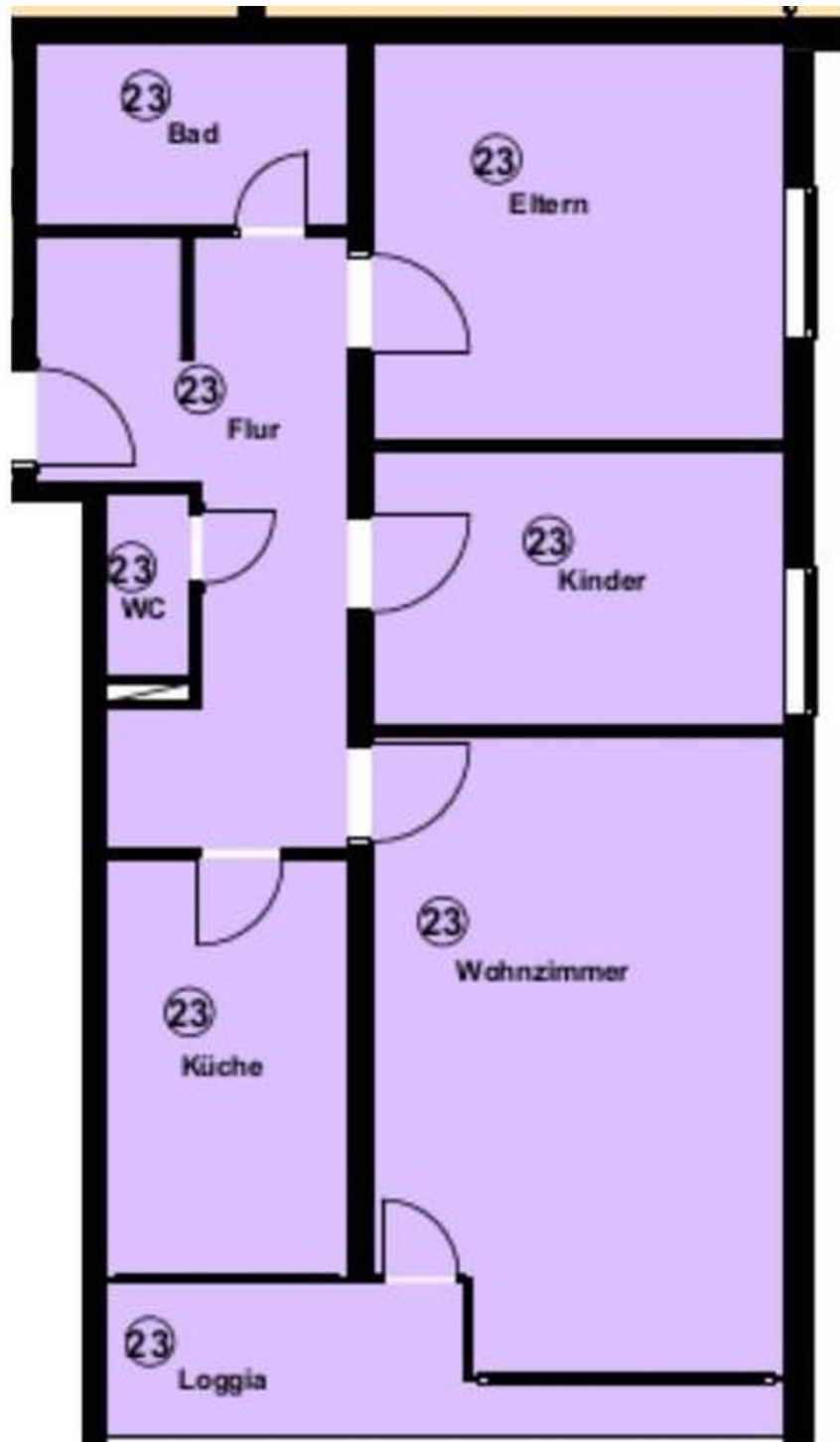
Toilette

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss