96049 Bamberg

Charmantes Reihenendhaus in begehrter Lage im Babenberger Viertel



Kaufpreis
495.000 €

Wohnfläche
121,73 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Pfister

Doreen Schlöndorf
09544/9865300
info@immobilien-pfister.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121,73 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	307 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	05.12.2035
Ausstelldatum	2025-12-06
Endenergiebedarf	240.3
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1975

Austattung

Bad	
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Charmantes Reihenendhaus in begehrter Lage im Babenberger Viertel

Lage-Beschreibung

Das Reihenendhaus befindet sich im Babenberger Viertel, einer der beliebtesten und etabliertesten Wohnlagen der UNESCO-Welterbestadt Bamberg. Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, gepflegte Wohnbebauung und eine hervorragende Infrastruktur aus.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Klinikum Bamberg, das in wenigen Minuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Online-ID:
MMUMYFGD

Objekt-Nr.:
10519

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Bamberger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, zahlreichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und den Hauptbahnhof.

Für Erholung und Freizeit bieten die umliegenden Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie der nahegelegene Bruderwald vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ein besonderes Plus ist der schöne Ausblick von der Dachterrasse auf die markante Altenburg, eines der Wahrzeichen Bambergs.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld und der Nähe zur Innenstadt macht das Babenberger Viertel zu einer besonders gefragten Wohnadresse für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Objektbeschreibung

Charmantes Reihenendhaus in Split-Level-Bauweise mit Garten, Dachterrasse und Blick zur Altenburg

In einer gefragten Wohnlage Bambergs, im beliebten Babenberger Viertel, befindet sich das Reihenendhaus in Split-Level-Bauweise mit viel Potenzial. Die ruhige Wohnlage, die Nähe zum Klinikum sowie die gute Infrastruktur machen die Immobilie besonders attraktiv für Familien und Paare.

Das im Jahr 1975 errichtete Haus bietet auf rund 122 m² Wohnfläche viel Raum für individuelles Wohnen. Die Split-Level-Bauweise schafft eine spannende, offene Raumstruktur mit versetzten Wohnebenen und verleiht der Immobilie einen besonderen architektonischen Charme. Das 307 m² große Grundstück begeistert mit einem liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine praktische Bewässerungsanlage sowie Spalierobst, darunter Apfel- und Kirschbäume, unterstreichen den gepflegten Charakter des Außenbereichs. Prächtige, großgewachsene Feigenbäume ergänzen das vielfältige Obstangebot auf besonders attraktive Weise.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die vor einigen Jahren neu abgedichtet wurde. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick in die Ferne und auf die Altenburg – ein außergewöhnlicher Ausblick mit besonderem Flair.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet neuen Eigentümern die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Das Gebäude verfügt an Teilbereichen der Fassade über eine seinerzeit angebrachte Eternitverkleidung. Die Dacheindeckung stammt aus dem Baujahr und besteht aus asbesthaltigen Faserzement-Dachplatten („Berliner Welle“).

Der Wohnbereich überzeugt mit einem Parkettboden, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Das Haus ist zudem komplett unterkellert und bietet dadurch großzügige Nutz- und Abstellflächen.

Eckdaten

Reihenendhaus in Split-Level-Bauweise im beliebten Babenberger Viertel
Baujahr: 1975
Ca. 122 m² Wohnfläche
307 m² Grundstück
Komplett unterkellert
Parkettboden im Wohnzimmer
Großzügige Dachterrasse mit Blick zur Altenburg
Liebevoll angelegter Garten mit Spalierobst
Gartenbewässerungsanlage
Ruhige Wohnlage in der Nähe des Klinikums
Zustand dem Baujahr entsprechend – ideal zur individuellen Modernisierung
Gas-Zentralheizung Baujahr 2013

Fazit

Dieses Reihenendhaus verbindet eine hervorragende Lage mit einer soliden Bausubstanz und viel Entwicklungspotenzial. Die charakteristische Split-Level-Bauweise verleiht der Immobilie einen besonderen Wohncharakter und schafft ein offenes, abwechslungsreiches Raumgefühl. In Kombination mit dem großzügigen Grundstück, dem schön angelegten Garten, der großen Dachterrasse und dem einmaligen Blick auf die Altenburg bietet sich hier eine seltene Gelegenheit im Bamberger Immobilienmarkt.

sonstige Angaben

Für den Fall, dass diese Immobilie mehrere Personen erwerben möchten, kann es zu Nachgeboten kommen.

Gibt es jemanden in Ihrem Bekanntenkreis, der an dem Verkauf oder der Bewertung seiner Immobilie interessiert ist? Kontaktieren Sie uns, gerne helfen wir Ihnen weiter! 09544-9865300

Auch zum Thema Finanzierung können Sie sich an uns wenden. Unsere Finanzierungsspezialisten mit top Konditionen sind jederzeit für Sie da: info@immobilien-pfister.de

Dieses Exposé dient als Vorinformation; für die Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben.
Irrtum und Zwischenverkauf behalten wir uns vor.

Bezüglich der Datenschutzverordnung verweisen wir auf die Informationen die auf unserer Homepage zu finden sind. Wir geben keine Adressen an Dritte weiter.

Impressionen





















































