

**96052 Bamberg**

# Großzügige Maisonette-Wohnung in Bamberg Nähe UNI am Troppauplatz



Kaufpreis  
**245.000 €**

Wohnfläche  
**91,94 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

**Ihr Ansprechpartner**  
**Immobilien Pfister**

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

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91,94 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3

## Preise & Kosten

Kaufpreis	245.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.
provisionspflichtig	ja

## Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	15.10.2034
Ausstellungsdatum	2024-10-16
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	105.1

## Zustand

Baujahr	1964
---------	------

## Ausstattung

Bad	
Gäste-WC	ja
Fahrrad	Personen-Fahrrad
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

## Objekt-Titel

Großzügige Maisonette-Wohnung in Bamberg Nähe UNI am Troppauplatz

## Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich am Troppauplatz im Bamberger Osten, einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und einer guten Anbindung an die Innenstadt.

.....  
Online-ID:  
HDAHQMUF  
.....

Objekt-Nr.:  
10528  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an die Bamberger Innenstadt sowie den Hauptbahnhof.

Die historische Altstadt von Bamberg, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört, ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an kulturellen Angeboten, Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Gleichzeitig laden nahegelegene Grün- und Erholungsflächen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Freizeitgestaltung im Freien ein.

Durch die günstige Verkehrsanbindung an die Bundesstraßen und die Autobahn A70/A73 sind auch die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte der Metropolregion Nürnberg schnell erreichbar. Die Lage verbindet somit die Vorteile einer guten städtischen Infrastruktur mit einem angenehmen Wohnumfeld und kurzen Wegen im Alltag.

## Objektbeschreibung

---

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem größeren Wohnkomplex am Troppaplatz in Bamberg und erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss. Mit einer Wohnfläche von ca. 91,94 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung viel Platz für Familien, Paare mit höherem Raumbedarf oder Kapitalanleger.

Die Wohnung überzeugt mit einer interessanten Maisonette-Aufteilung auf zwei Ebenen, die den Wohn- und Schlafräumen räumen einen besonderen Charakter verleiht. Ein schöner Parkettboden sorgt im Wohnbereich für eine angenehme Wohnatmosphäre. Zudem verfügt die Wohnung über einen Balkon.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und wurde zwischenzeitlich bereits modernisiert. Auch die Fenster wurden etwa im Jahr 2015 erneuert, sodass bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind.

Ein weiterer Pluspunkt ist der hohe Wohnkomfort innerhalb der Anlage: Die Wohnung ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen, separaten Eingang, der über den Laubengang erschlossen wird und dadurch zusätzlichen Privatcharakter bietet.

Darüber hinaus sind weitere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen, wodurch sich für Käufer die Möglichkeit bietet, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiter zu gestalten und aufzuwerten.

Die Wohnung steht leer und ist nicht vermietet. Somit eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine Vermietung nach erfolgter Renovierung anstreben.

Innerhalb der Wohnanlage sind Garagen und Außenstellplätze vorhanden. Diese befinden sich jedoch im Gemeinschaftseigentum und werden vermietet. Ein eigener Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 540,00 €. Der vergleichsweise hohe Betrag resultiert insbesondere daraus, dass die Eigentümergemeinschaft die Rücklagenbildung für bereits absehbare Sanierungsmaßnahmen, unter anderem an den Steigleitungen und Balkonen, bewusst erhöht hat, um die anstehenden Investitionen frühzeitig finanziell abzusichern.

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine großzügige Maisonettewohnung mit bereits teilweise modernisierter Ausstattung und weiterem Entwicklungspotenzial in guter Bamberger Wohnlage suchen.

## sonstige Angaben

---

Für den Fall, dass dieses Baugrundstück 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

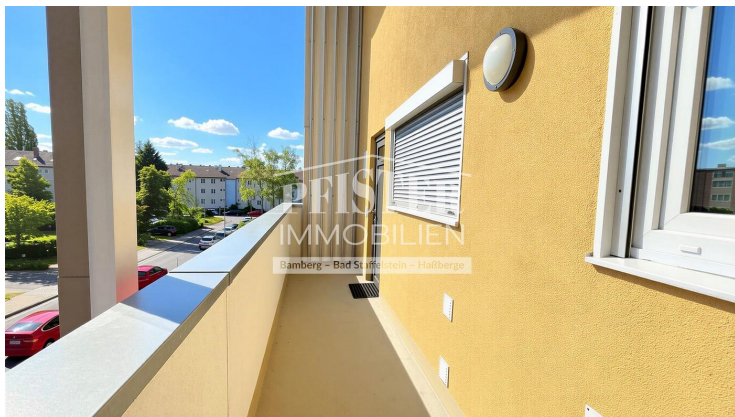
Auch zum Thema Finanzierung können Sie sich an uns wenden. Unsere Finanzierungsspezialisten mit top Konditionen sind jederzeit für Sie da: [info@immobilien-pfister.de](mailto:info@immobilien-pfister.de)

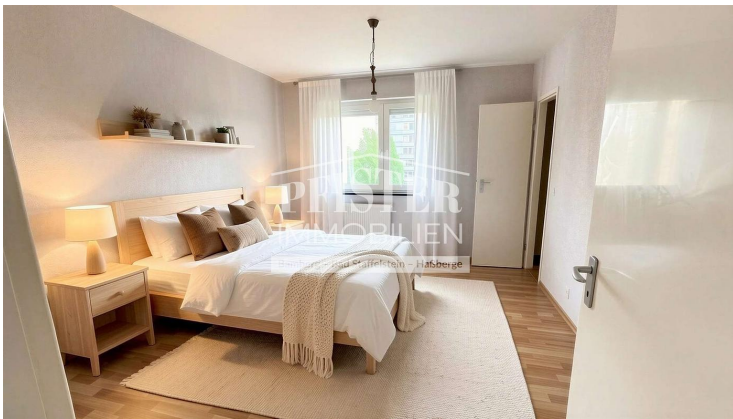
Dieses Exposé dient als Vorinformation; für die Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, 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







**PFISTER**  
IMMOBILIEN

Bamberg - Bad Staffelstein - Haßberge

## MEHR ZUR IMMOBILIE ERFAHREN

So erhalten Sie alle Unterlagen – einfach & schnell.



### 1 ANFRAGE SENDEN

Senden Sie uns eine kurze Anfrage über „Anbieter kontaktieren“ oder „Nachricht“.



### 2 LINK ERHALTEN

Klicken Sie auf den Link in unserer Mail „Objekt ansehen“ (bitte auch den Spam-Ordner prüfen).



### 3 BESTÄTIGEN

Bitte setzen Sie die 4 Häkchen und bestätigen Sie. Die Provision fällt erst bei erfolgreichem Kauf an.



### 4 EXPOSÉ ERHALTEN

Anschließend stehen Ihnen die Unterlagen und die Objektadresse zur Verfügung.



### 5 WIR SIND FÜR SIE DA

Bei Fragen oder Interesse kontaktieren Sie uns gerne persönlich.

T 09544 - 98 65 300  
info@immobilien-pfister.de