

96052 Bamberg

## Zentrale 4-Zimmer-Wohnung im Gärtnerviertel, Bamberg



Kaufpreis  
**245.000 €**

Wohnfläche  
**117,7 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

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

Laura Pfister  
09544/9865300  
info@immobilien-pfister.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117,7 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Grundstücksfläche	720 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Baujahr (Heizung)	bei_besichtigung
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

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

### Zustand

Baujahr	1963
---------	------

### Ausstattung

Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

### Objekt-Titel

Zentrale 4-Zimmer-Wohnung im Gärtnerviertel, Bamberg

### Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Gärtnerviertel in Bamberg – einem charmanten und zentral gelegenen Stadtteil, der durch seine historische Struktur, die Nähe zur Altstadt und seine hohe Lebensqualität besticht. Die Lage verbindet auf ideale Weise urbanes Wohnen mit einem angenehmen, ruhigen Umfeld.

Der Bamberger Hauptbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt und gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Auch die Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Schulen und Freizeitangebote, die den Alltag komfortabel gestalten. Das Gärtnerviertel selbst zeichnet sich durch seinen besonderen Charakter mit kleinen Gärten, traditionsreichen Betrieben und einer lebendigen Nachbarschaft aus.

.....  
Online-ID:  
AENWYRGS  
.....

Objekt-Nr.:  
10453  
.....



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

Dank der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und der Autobahn A73 ist die Wohnung auch mit dem Auto sehr gut erreichbar. Die Kombination aus zentraler Lage, urbanem Flair und ruhigem Wohnen macht diese Immobilie zu einem attraktiven Standort für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

## Objektbeschreibung

---

Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage – Nähe Bahnhof Bamberg

Diese geräumige Eigentumswohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, zentrale Lage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich gleichermaßen für Kapitalanleger, die eine solide Rendite suchen, wie auch für Eigennutzer mit Platzbedarf oder dem Wunsch nach Wohnen in zentraler Lage.

Die Immobilie liegt im unter Ensembleschutz stehenden StadtDenkmal von Bamberg.

### Objektbeschreibung

Die Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 117,7 m<sup>2</sup>. Sie umfasst vier gut geschnittene Zimmer, eine geräumige Küche und eine einladende Diele. Zusätzlich stehen ein Arbeitsbereich, ein Gemeinschaftsbad und ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Der funktionale Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung: Von der zentralen Diele aus sind alle Zimmer separat zugänglich, was die Wohnung besonders für eine WG-Nutzung oder Einzelzimmervermietung interessant macht.

Bis vor Kurzem wurde die Wohnung zimmerweise vermietet. Aktuell sind nur drei Zimmer bewohnt, da im Zuge des Verkaufs keine Neuvermietung vorgenommen wurde. Dadurch bietet sich dem Käufer die Möglichkeit, das Nutzungskonzept individuell anzupassen – ob als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial oder als großzügiges Eigenheim mit viel Gestaltungsspielraum.

Das Wohnhaus umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich zusätzlich ein Hostel, das organisatorisch und wirtschaftlich getrennt betrieben wird.

Ein Stellplatz, Balkon oder Terrasse sind nicht vorhanden.

### Highlights:

- \*ca. 117,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Hochparterre
- \*4 gut geschnittene Zimmer + Gemeinschaftsküche + Arbeitsbereich
- \*Gäste-WC
- \*Attraktive Lage nahe Bahnhof Bamberg
- \*Aktuell teilweise vermietet – flexibel nutzbar
- \*Ideal für Aufteilung in WG- oder Einzelzimmervermietung
- \*Hinweis: Kein Stellplatz, kein Balkon oder Terrasse vorhanden.

## 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](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



