

Exposé

Doppelhaushälfte in Bamberg

(Mehrgenerationen-)Haus im Bamberger Berggebiet mit Blick



Objekt-Nr. OM-297112

Doppelhaushälfte

Verkauf: **999.000 €**

Ansprechpartner:
Maja Glück

96049 Bamberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	880,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	345,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	410,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großes Haus mit Einliegerwohnung und Ausbaureserve in stadtnaher und dennoch sehr ruhiger Lage im Bamberger Berggebiet mit herrlichem Blick auf Stadt, Kirchen und fränkischen Jura

Grundstücksfläche: 847 qm + 33 qm (Garage)

Wohnfläche: ca. 345 qm (bei Ausbau bis zu 410 qm Wohnfläche möglich)

Baujahr: 1969 (letzte Sanierung 2003, laufende Instandhaltung)

Ausstattung:

- + Balkon, Loggia, Terrasse, terrassiert angelegter Garten
- + Garage, Stellplatz
- + Bäder / Küchenanschlüsse auf jeder Etage, Gäste-WCs
- + Parkettboden, Fliesen

Aufteilung:

- + Erdgeschoss: ca. 130 qm Wohnfläche mit Loggia
- + 1. OG: ca. 110 qm Wohnfläche mit Balkon
- + 2. OG: (noch) nicht ausgebaut: ca. 65 qm potentielle Wohnfläche bei ca. 80 qm Grundfläche, ca. 2,65 m Deckenhöhe (Schrägen nur im Randbereich)
- + Spitzboden über dem Dachgeschoss: Stauraum
- + Untergeschoss: ca. 105 qm, aufgrund der Hanglage straßenseitig "Keller", gartenseitig "Erdgeschoss": Einliegerwohnung mit separatem Zugang und separater Terrasse, Sauna mit Dusche, Kellerräume, Heizungsraum, WC, (Wasch-)Küche und Gartenzimmer mit Zugang zur teil-überdachten Terrasse

Nutzungsmöglichkeiten:

- + sehr großes Einfamilienhaus mit viel Platz für Kinder oder Sammlungen und ggf. vermieteter Einliegerwohnung
- + Mehrgenerationenhaus, z.B. Familie mit Kindern im 1. & 2. OG und zwei Wohnungen für Oma/Opa im EG / UG (barrierearme Zugänge möglich)
- + Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- + Umbau in bis zu drei getrennte Wohnungen
 - o Untergeschoss (90 qm)
 - o Erdgeschoss (130 qm)
 - o 1. und 2. Obergeschoss (110 bis 175 qm)

Dieses Haus ist etwas für Sie, wenn Sie

- + viel Platz für Ihre große Familie brauchen - ideal auch als Mehrgenerationenhaus mit bis zu drei Wohneinheiten,
- + einen herrlichen Blick über die Stadt und auf die Kirchen genießen möchten,
- + Stadtnähe in absoluter Ruhiglage mit kurzen Wegen (zu Fuß, Rad oder Bus) schätzen,

+ großzügige Räume mit schönen Holzböden, hohen Decken, intelligenten Einbauten und vielen Fenstern mögen,

+ gerne Zeit in Ihrem eigenen Garten verbringen - in der Sonne entspannen, mit Ihren Kindern spielen, die Blütenpracht bewundern und das eigene Obst und Gemüse ernten,

+ eine gedämmte Treppenhauswand (einseitig angebaut) und Mid-Century-Charme in Kombination mit den genannten Vorzügen einem freistehenden 0815-Neubau vorziehen.

Provisionsfreier Privatverkauf, d.h. keine Makler-Courtage!

Für ein ausführliches Exposé melden Sie sich bitte mit Angabe Ihres Namens, Ihrer E-Mail-Adresse und der von Ihnen beabsichtigten Nutzung des Hauses (z.B. Anzahl Personen) per E-Mail an [haus\[at\]glueckchen.de](mailto:haus[at]glueckchen.de) bei uns.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen getätigt, Fehler sind jedoch nicht ausgeschlossen.

Wir bitten, von Makleranfragen abzusehen.

Ausstattung

Zustand des Hauses

Das Haus wurde 1969 mit hochwertigen Materialien gebaut und 2003 gründlich renoviert. Seitdem wurden fortlaufend Instandhaltungsmaßnahmen und energetische Verbesserungen durchgeführt, so dass das Haus als „gepflegt“ und „in gutem Zustand“ gelten kann.

+ Die Fenster wurden 2011/12 und 2015 modernisiert

+ Beide Haustüren (Haupteingang und Einliegerwohnung) wurden energetisch ertüchtigt.

+ Das Bad im Erdgeschoss wurde 2003 erneuert. Die anderen Bäder sind gepflegt und teilweise sind Sanitärobjekte erneuert worden.

+ Die Gasheizung wurde 2003 eingebaut.

+ Rohre, Elektroleitungen und Dach sind aus dem Baujahr und wurden laufend gepflegt und z.B. Heizkörper schon teilweise erneuert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Lage:

Das Objekt liegt am Osthang des Kaulbergs in einer sehr ruhigen Nebenstraße. In der Nachbarschaft stehen vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser.

Blick:

+ Auf der Ostseite bieten eine Loggia, ein großer Balkon und eine Terrasse einen großartigen Blick auf die Stadt, St. Stephan, die Sternwarte und die Höhen des Fränkischen Juras samt Giechburg und Gügel.

+ Aus den Fenstern an der Nordseite blickt man auf den Dom, die Obere Pfarre und St. Stephan.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Blick zur Sternwarte



Blick zum Garten

Exposé - Galerie



Blick auf Kirchen



EG_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG: Wohnzimmer und Loggia



EG_Wohnzimmer_Blick_Esszimmer

Exposé - Galerie



EG_Esszimmer_Blick_Wohnzimmer



EG_Esszimmer

Exposé - Galerie



EG_Arbeitszimmer



EG_Diele

Exposé - Galerie



1. OG: Flur



1. OG: Zimmer

Exposé - Galerie



1. OG: Zimmer mit Balkon



Vorgarten

Exposé - Galerie



Rückansicht



Garten - mittlere Ebene

Exposé - Galerie

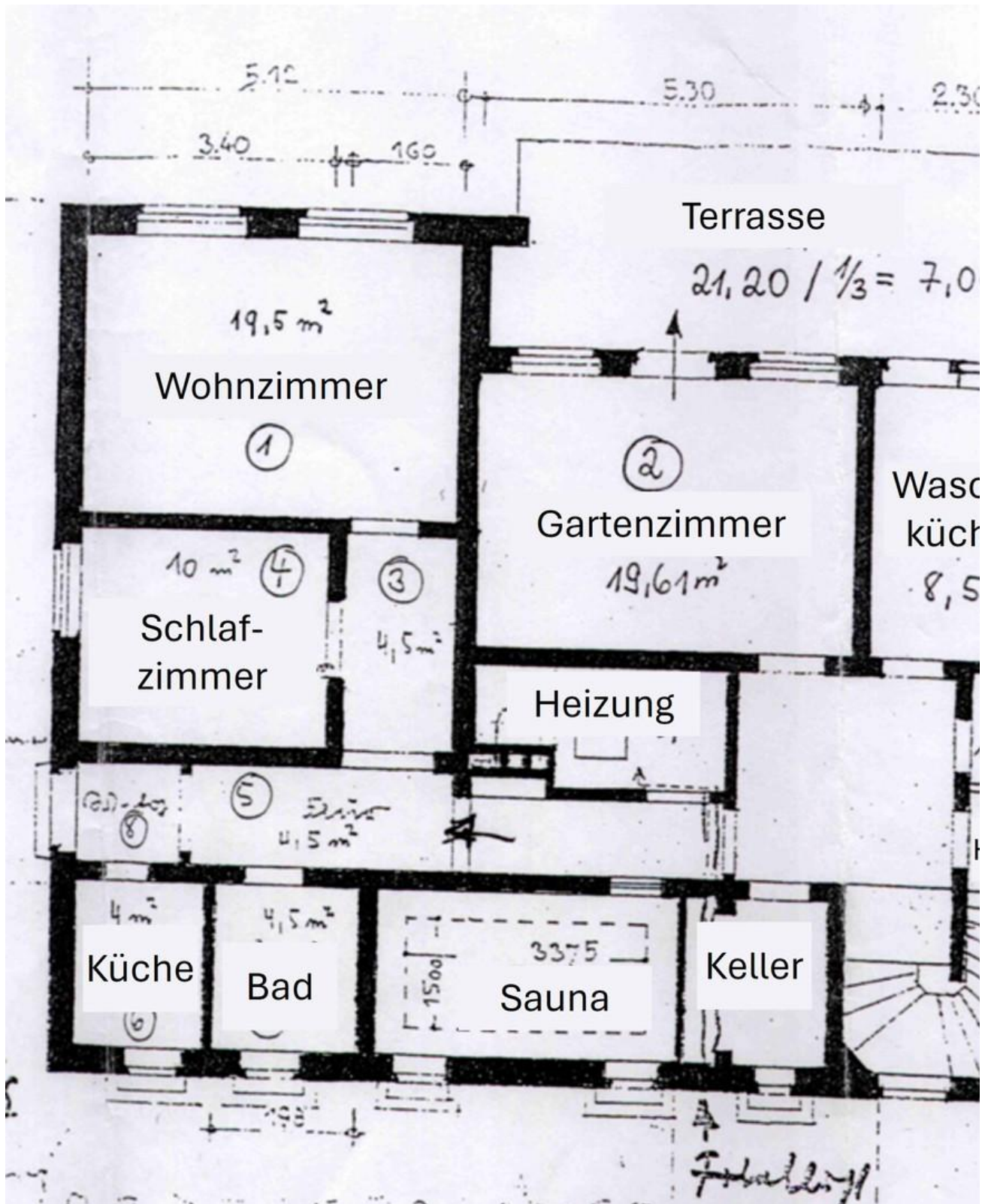


Gartentreppe



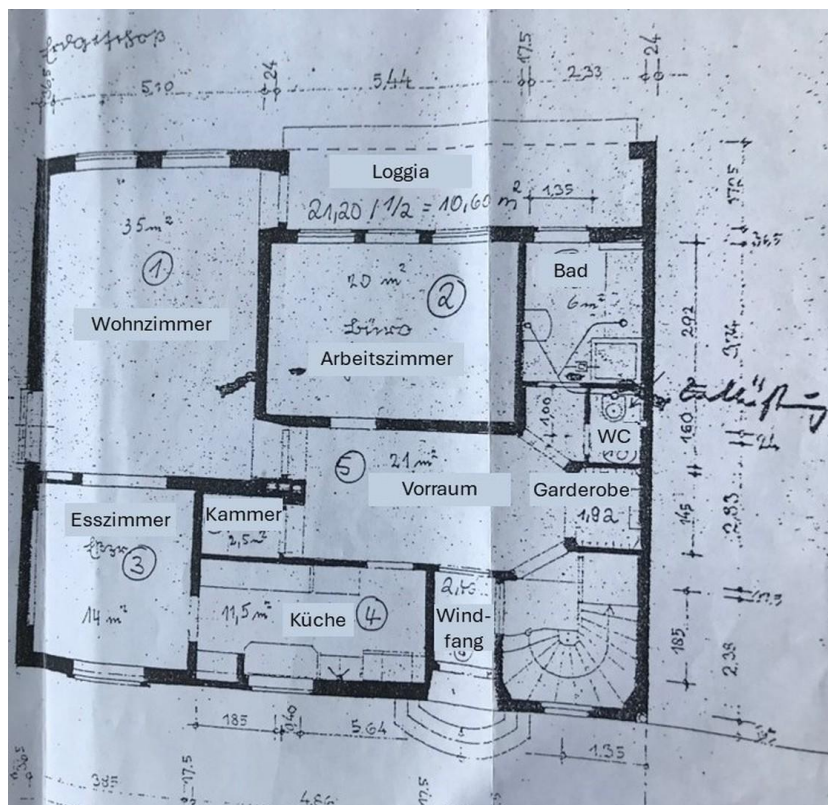
Hauswand mit Rosen

Exposé - Grundrisse

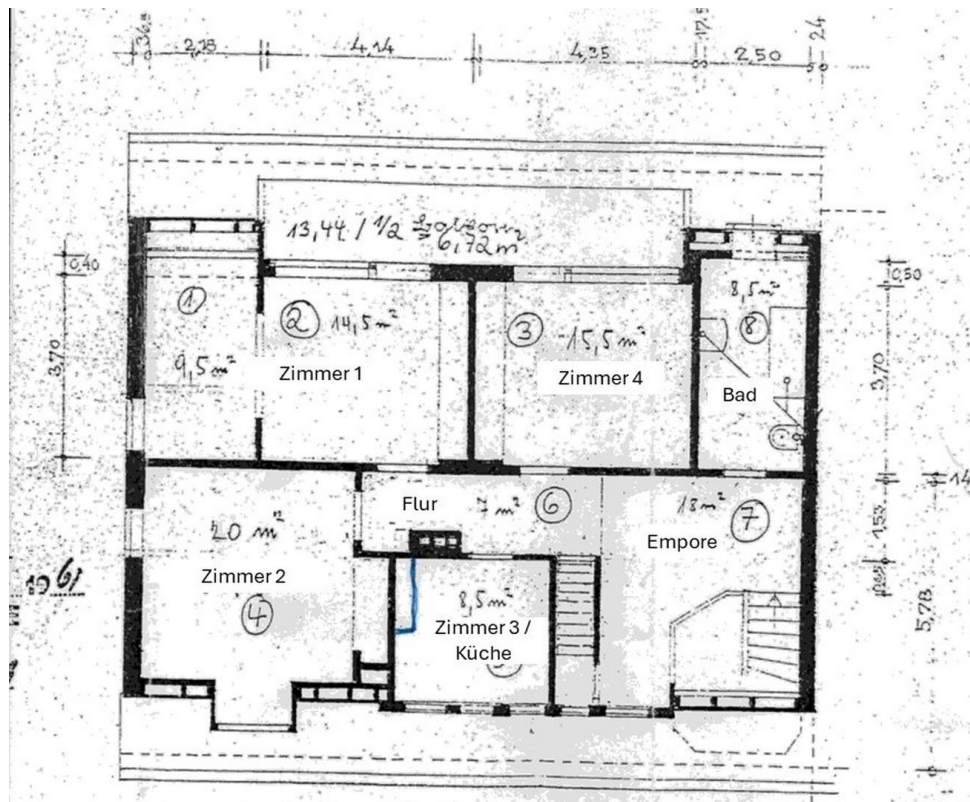


Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss