

# Exposé

## Wohnung in Bamberg

### SONNE SATT DEN GANZEN TAG! Ruhige 4 Zimmer Wohnung im Grünen



Objekt-Nr. OM-314728

### Wohnung

Vermietung: **1.560 € + NK**

Ansprechpartner:  
K. Sauer  
Telefon: 0171 4451334

96052 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Mietsicherheit	4.680 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmetermin	01.12.2024
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	210 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr schöne Altbauwohnung wurde kernsaniert. Die dicken Außenwände und neuen Fenster sorgen für sehr niedrige Energiekosten mit einem angenehmen kühlen Raumklima im Sommer und Wärmebeständigkeit im Winter.

Vom 47 m<sup>2</sup> großem Wohn-Essbereich gelangt man direkt auf den großen Balkon (Süd/West-Ausrichtung) mit einem freien Blick ins Grüne und Zugang zum Gartenbereich. Neben dem großen Wohn-Essbereich gibt es einen begehbaren Kleiderschrank, 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer, einen Abstellraum und einen sep. sehr großen gemauerten Kellerraum.

Ein kleiner Spielplatz, nur für die Kinder des Wohnhauses und ein schöner Garten mit altem Baumbestand sind vorhanden.

## Ausstattung

Die hohen lichtdurchfluteten Räume (ca.3 m) sind mit modernem Parkettboden ausgestattet. In der Diele wurden edle ital. schwarz/weiß Fliesen verlegt. Zudem sind raumhohe Einbauschränke (Garderobe und Schuhschrank) und eine traumhafte raumhohe Spiegelfront in der Diele integriert. Das Badezimmer ist mit einer Fußbodentemperierung, sep. Dusche, Doppelwaschbecken und einer großen Badewanne ausgestattet.

Den Eingang zum Wohn-Essbereich öffnet eine elegante, mit verschiedenen Glasfronten gestaltete Doppelflügeltür.

Zu der Wohnung gehört außerdem ein großer Kellerraum mit Fenster, eine Garage, sowie ein separater Autoabstellplatz.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung liegt in einem sehr ruhigen und grünen Innenhof. Die Immobilie befindet sich in Bamberg-Ost. Die Bushaltestelle ist in 2 Min. zu Fuß zu erreichen. In die Innenstadt benötigt man 5 Min. mit Bus oder KFZ. Sie liegt verkehrsgünstig mit kurzen Wegen zu den Anschlüssen A70 und A73 und trotzdem sehr ruhig.

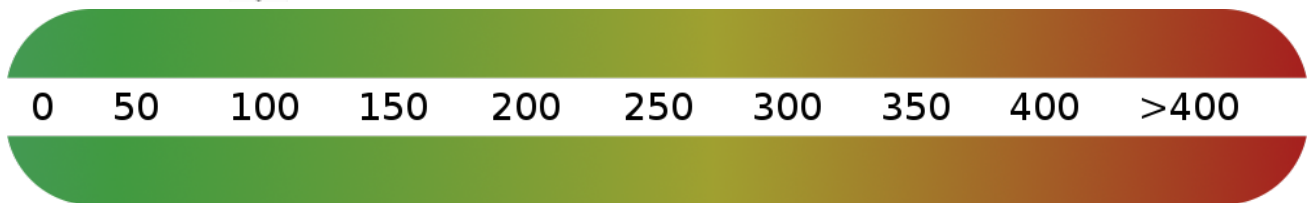
Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Ärztezentrum, Restaurants usw. sind fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Fassade

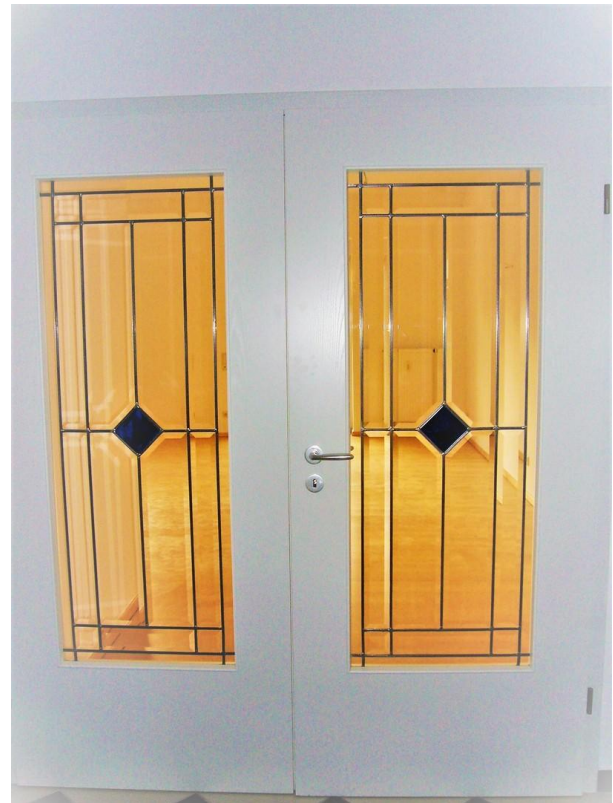
# Exposé - Galerie



Balkone



Eingang WZ



Doppelflügeltür

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingangsbereich



Schuhschrank 1

# Exposé - Galerie



Schuhschrank offen



Doppelwaschbecken

# Exposé - Galerie



Dusche



große Badewanne

# Exposé - Galerie



Büro



Abstellkammer



Sitzplatz Garten



# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Treppe in den Garten

# Exposé - Galerie



Ausblick