

# Exposé

## Reihenhaus in Bamberg

**Zukunftssicher: saniertes RMH mit Wärmepumpe zentral in Bamberg. Provisionsfrei.**



Objekt-Nr. **OM-318387**

**Reihenhaus**

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:  
Diana Ilichko  
Mobil: 0176 62171807

Abtsberg 53  
96049 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	244,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses frisch sanierte Reihenmittelhaus, das sich über zwei Ebenen erstreckt, beeindruckt schon auf den ersten Blick mit seiner modernen Ausstattung und einem praktischen Grundriss.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges, offen gestaltetes Wohnzimmer mit moderner Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse und dem privaten Garten. Zusätzlich befindet sich hier ein Büro, das sich auch ideal als Kinderzimmer nutzen lässt. Über eine elegante Marmortreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Ankleidezimmer und ein schickes, neues Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne auf Sie warten.

Im Keller befindet sich ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum, der auch als Büro dienen kann, sowie drei weitere Kellerräume, die viel Stauraum bieten.

Das Haus wurde 2024 umfassend saniert:

- Neue Heizung: Wärmepumpe und Heizkörper
- Neue Elektrik samt Elektroleitungen
- Neue Fenster
- Neue Wasser- und Abwasserleitungen samt Strängen
- Innenwände neu verputzt
- Neues Badezimmer und Gäste-WC
- Neue Einbauküche (EBK)
- Terrasse neu verlegt
- Fassade neu gestrichen

Eine Garage, die für 20.000 € erhältlich ist, und der gepflegte Garten runden das Angebot ab. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und der hochwertigen Ausstattung dieses Hauses.

Zögern Sie nicht – diese Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungstermine per E-Mail [ilechko80@gmail.com](mailto:ilechko80@gmail.com)

## Lage

Abtsberg – die beliebteste und zentrale Lage im Bamberg-Berggebiet.

Dieses Reihenhaus befindet sich in einer einzigartigen Umgebung, umgeben von Luxusvillen und einem charmanten, kleinen Wohngebiet. Die Lage kombiniert Exklusivität mit der Nähe zur Innenstadt und bietet somit beste Voraussetzungen für ein komfortables Leben in Bamberg.

Die Wege in die Innenstadt sind kurz und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aller zentralen Punkte. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: REWE, Lidl,

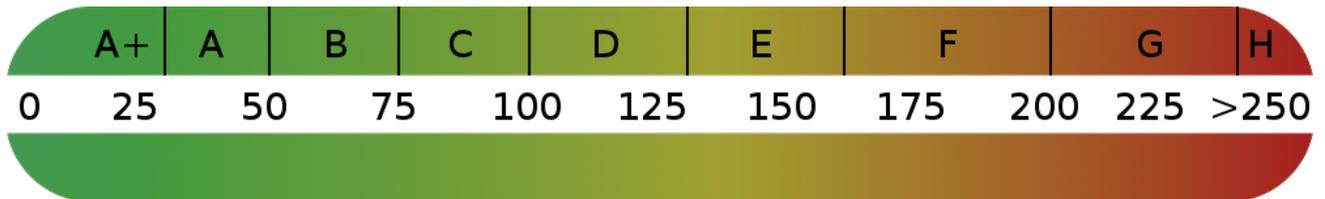
Metzger und Bäcker sind nur wenige Minuten entfernt. Für Naturliebhaber bietet die Lage zahlreiche Erholungs- und Wandermöglichkeiten. Das beliebte Wandergebiet rund um den Ottobrunnen liegt gleich in der Nähe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Auch die Erba-Insel, ein weiterer idyllischer Ort für Erholung und Freizeit, ist nur wenige Minuten entfernt.

Bildungseinrichtungen wie die Grundschule, ein Kindergarten, eine Realschule und ein Gymnasium befinden sich unweit vom Haus, ebenso wie eine Bushaltestelle. So sind kurze Wege und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Hier finden Sie eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und ruhiger, naturnaher Umgebung – ideal für alle, die stadtnahes Wohnen mit hohem Erholungswert suchen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Sonnige Terrasse

# Exposé - Galerie



Offene Küche mit neuen EBK



Großzügiges Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Offene Wohn- Esszimmer



Wohnzimmer und offene Küche

# Exposé - Galerie



Moderne EBK mit viel Licht



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer I mit Balkon



Kinderzimmer II

# Exposé - Galerie



Büro oder Kinderzimmer III EG



Ankleide oder Babyzimmer, Büro

# Exposé - Galerie



Hobbyraum im Keller bzw. Gast



Eingangsbereich, Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Flur und Garderobe



Modernes Bad mit Oberlicht

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Badewanne



Flur mit Oberlicht im OG

# Exposé - Galerie



Flur mit Nische im OG



Gäste-WC im EG

# Exposé - Galerie



Balkon mit Gartenblick



Sonniger Balkon

# Exposé - Galerie



Kellerzugang



Waschküche mit Gartenzugang

# Exposé - Galerie



Wärmepumpe

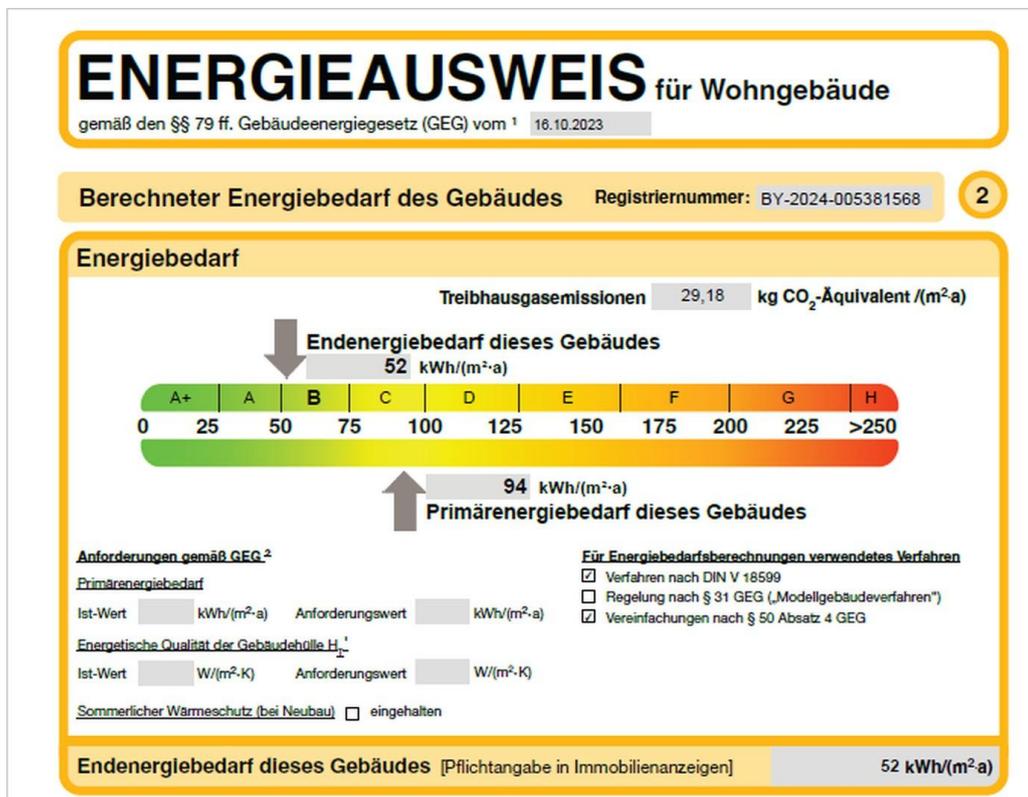


Wärmepumpe

# Exposé - Galerie

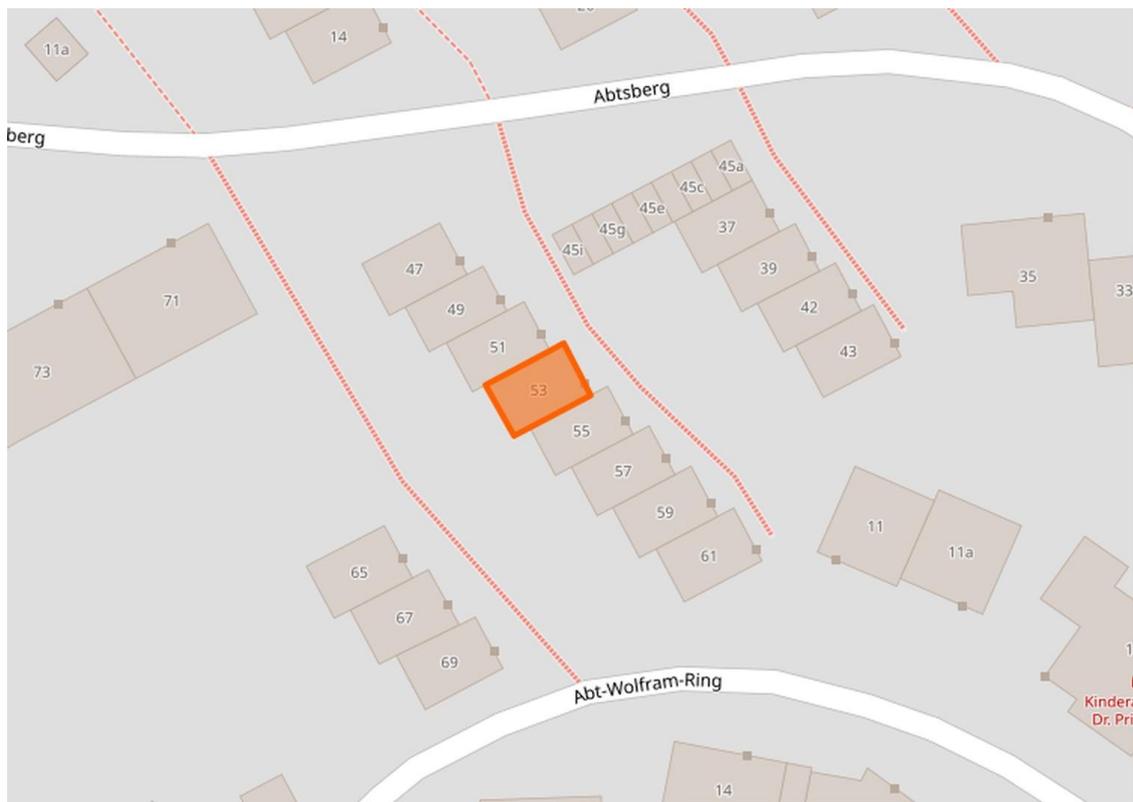


Garage



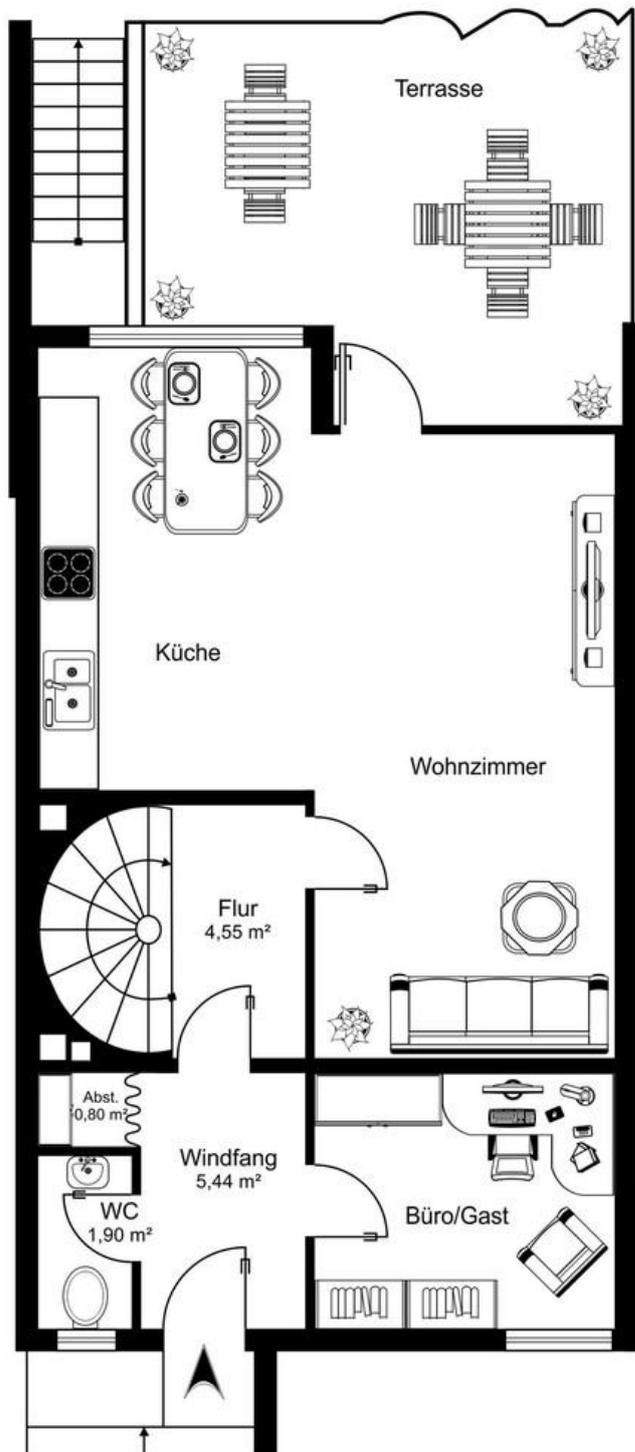
Energieausweis

# Exposé - Galerie



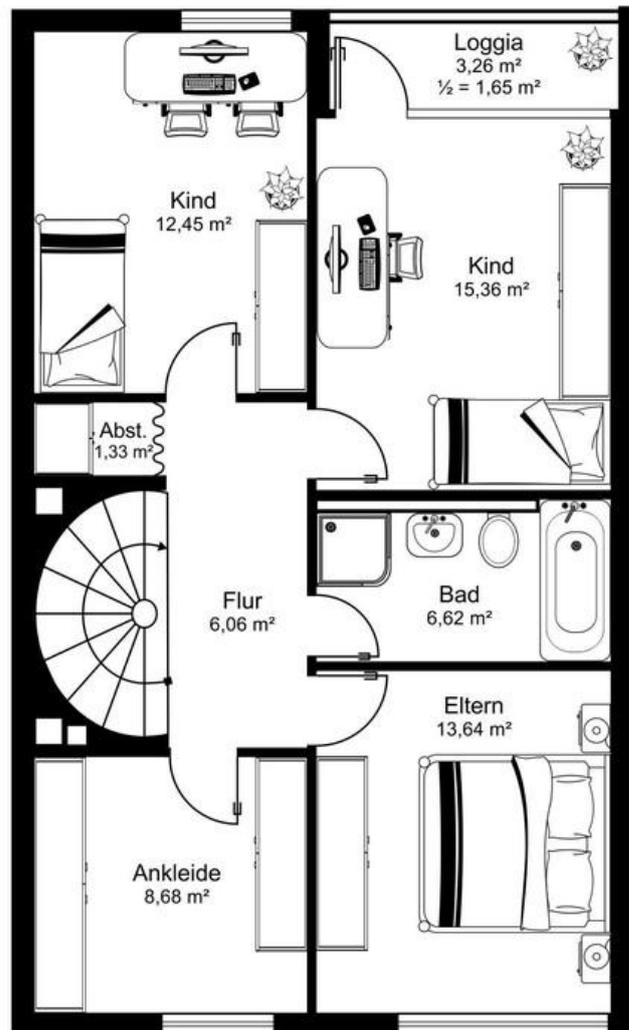
Lage

# Exposé - Grundrisse



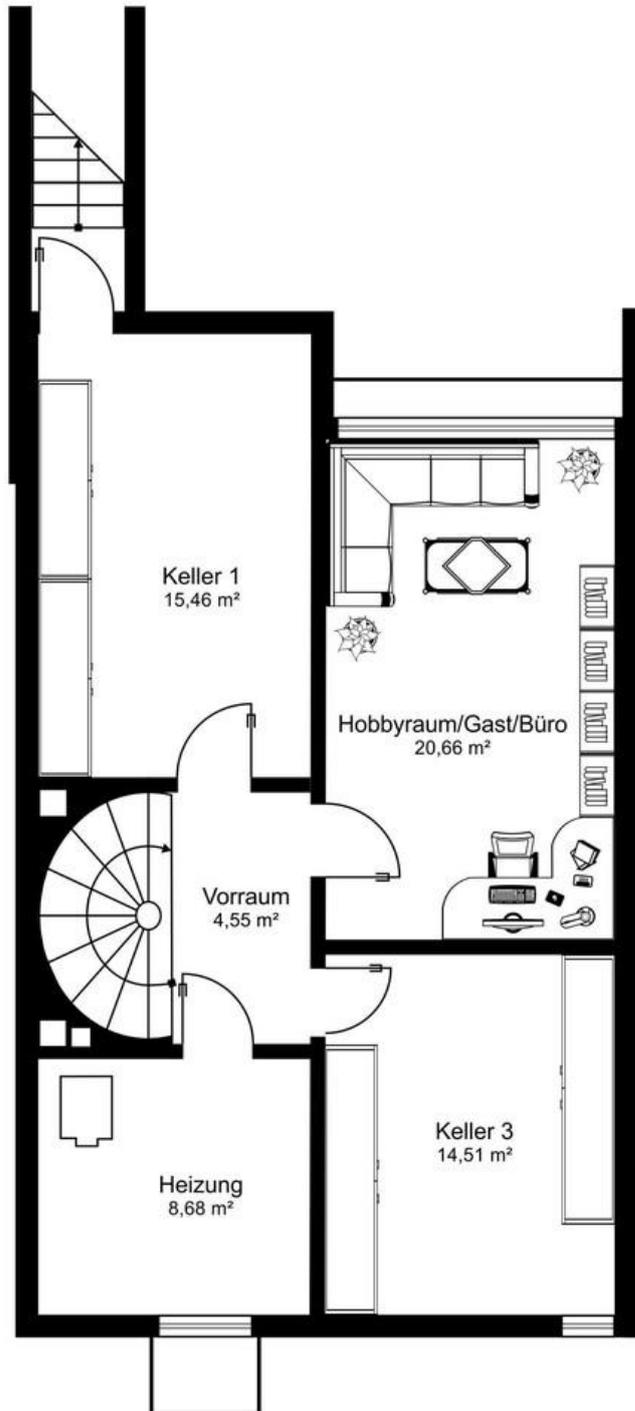
EG

# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse



Keller