

Exposé

Wohnung in Bamberg

Kapitalanleger aufgepasst: Charmante 4-Zimmer-Wohnung in begerhrter Lage von Bamberg



Objekt-Nr. OM-326576

Wohnung

Verkauf: **160.000 €**

Ansprechpartner:
Balthasar Duisberg

Gönnerstraße 26A
96050 Bamberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	keine Angaben
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	81,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	232 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung in Bamberg überzeugt mit ihrem schlichten Charme, einer praktischen Raumaufteilung und einem stabilem Mietverhältnis - eine ideale Grundlage für Kapitalanleger.

Willkommen in Ihrem neuen Investment! Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960. Mit einer Wohnfläche von ca. 81 m² bietet sie viel Platz und eine angenehme Raumaufteilung.

Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer, das viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre bietet. Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer oder Arbeitszimmer nutzen. Die separate Küche hält Gerüche vom Kochen von den Räumen zum Verweilen fern. Ein Badezimmer mit Dusche runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist derzeit an ein älteres Ehepaar in ihren Achtzigern vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 435 € (4,94 €/m²). Für Kapitalanleger eine interessante Möglichkeit, da der Mietpreis aufgrund des Mietspiegels von Bamberg (Median: 6,64 €/m² für vergleichbare Wohnungen) noch Potenzial nach oben bietet (Sollmiete 537,84 € nach Mietspiegel, Bruttorendite ca. 4 %). Die letzte Mietanpassung erfolgte einvernehmlich im Jahr 2019.

Zu der Wohnung gehört ebenfalls ein Sondernutzungsrecht für ein Kellerabteil und eine Garage auf dem Hinteren Grundstücksteil.

Das Gemeinschaftseigentum ist dem Baujahr entsprechend pragmatisch und grundsätzlich gut gepflegt, bietet aber noch Potenzial für zukünftige Modernisierungen. Ein besonderes Potenzial dieser Immobilie liegt in der Möglichkeit, energetische Modernisierungen durchzuführen. Wenn sich die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) dazu entscheidet, können diese Maßnahmen langfristig den Energieverbrauch senken und den Wert der Immobilie steigern. Zudem erlaubt das Mietrecht (§ 559 BGB), einen Teil der Modernisierungskosten (8 % der anteiligen Modernisierungskosten jährlich unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzen und Fristen) auf die Miete umzulegen, was die Rendite erhöht. Förderprogramme wie KfW-Zuschüsse können dabei die Kosten reduzieren und die Umsetzung erleichtern. Solche Maßnahmen bieten eine attraktive Perspektive für Kapitalanleger.

Für Eigennutzer mit unmittelbarem Bedarf ist die Wohnung aufgrund des aktuellen Mietverhältnisses weniger geeignet.

Die Wohnung eignet sich demnach ideal für Kapitalanleger, die von einer stabilen Vermietung und langfristigem Wertsteigerungspotenzial profitieren möchten. Die energetischen Maßnahmen könnten den Verbrauch optimieren und die Mietrendite langfristig erhöhen. Die hervorragende Lage in einer Universitätsstadt wie Bamberg macht die Immobilie zusätzlich attraktiv.

Ausstattung

- Baujahr: 1960
- Wohnfläche: ca. 81 m²
- Etage: 3. Obergeschoss
- 4 Zimmer, inklusive Wohnzimmer, Esszimmer und zwei Schlafzimmer
- Ruhiger Balkon zum Innenhof
- Badezimmer mit Dusche
- Gasetagenheizung
- Vermietet: Nettokaltmiete 435 € (ca. 4,94 €/m²)
- Sondernutzungsrecht am Keller (K4) und an der Garage (G4)

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Propwise, eine Marke der Firma DUISBERG Group GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Alle Informationen sind ohne Gewähr. Tippfehler sind möglich.

Unsere AGBs finden Sie auf:

<https://www.propwise.de/terms>

propwise

eine Marke der DUISBERG Group GmbH

Prenzlauer Allee 192

10405 Berlin

Deutschland

Information pursuant to Sect. 5 German Telemedia Act (TMG)

Contact

Phone: +49 (0) 30 2000 596 70

E-mail: contact@propwise.de

Supervisory authority

Registernummer:

HRB 211774 B

Amtsgericht:

14057 Charlottenburg (Berlin)

<https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/>

Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Gönnerstraße im Stadtteil Wunderburg in Bamberg – einer Stadt voller Charme und Geschichte. Bamberg bietet eine exzellente Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeitangeboten in direkter Nähe. Der Bahnhof und die Innenstadt sind beide innerhalb von einer viertel Stunde fußläufig zu erreichen. Die Buslinien 905 und 936 halten beide direkt vor dem Haus. Die UNESCO-Welterbestadt Bamberg zieht nicht nur Bewohner, sondern auch viele Touristen an, was den Standort auch langfristig attraktiv macht.

Als Universitätsstadt mit ca. 11.000 Studierenden an der Otto-Friedrich-Universität und dem Ausbau zukunftsweisender Studiengänge, wie der Fakultät Wirtschaftsinformatik und Angewandte Informatik und als wichtiges Wirtschaftszentrum Oberfrankens gilt die Lage als zukunftssicher mit Chancen für eine positive Entwicklung.

Die Nachbarschaft zwischen Gärtnerstadt und Wunderburg liegt nahe der Marienbrücke und ist geprägt von einer ruhigen Wohnlage, die gleichzeitig eine gute Anbindung an die Innenstadt

bietet. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Grünflächen und Parks für die Erholung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



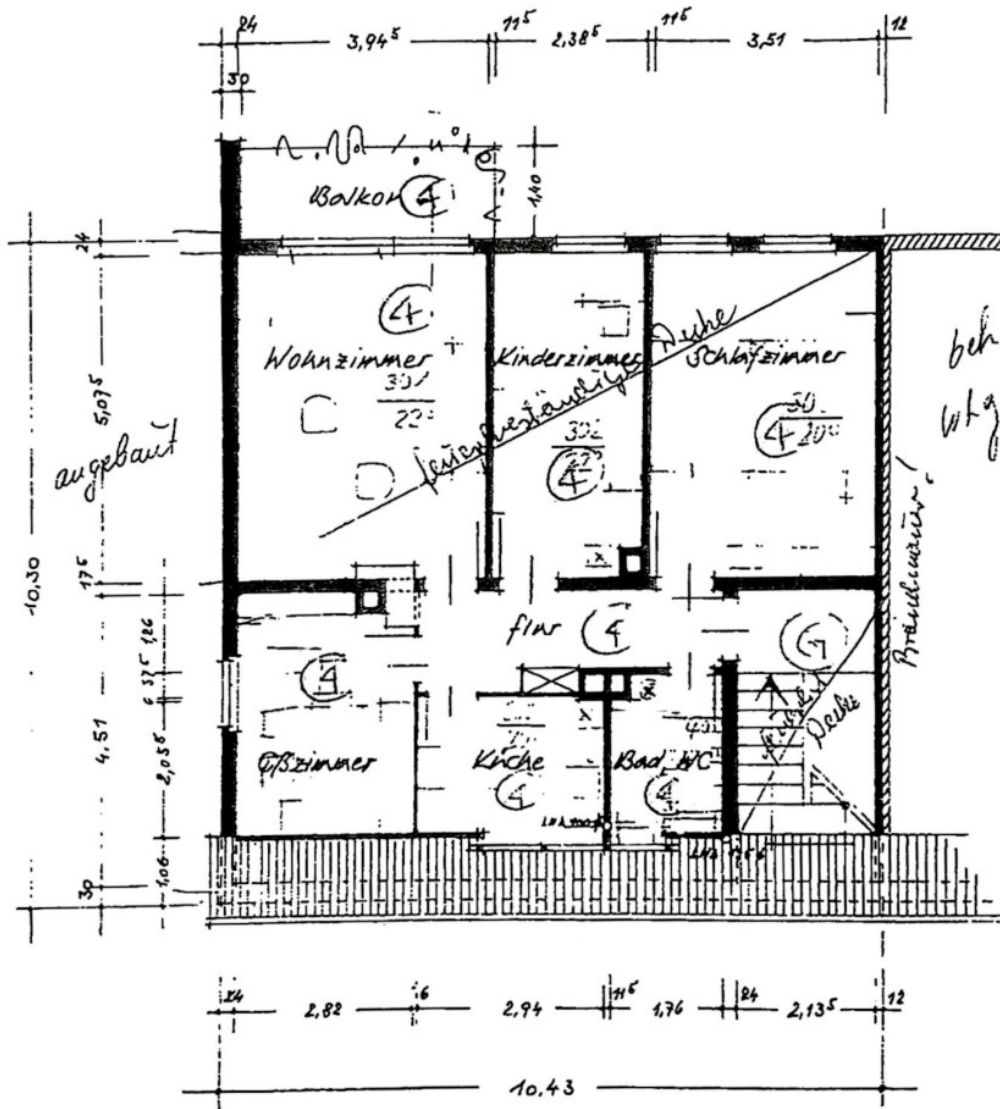
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



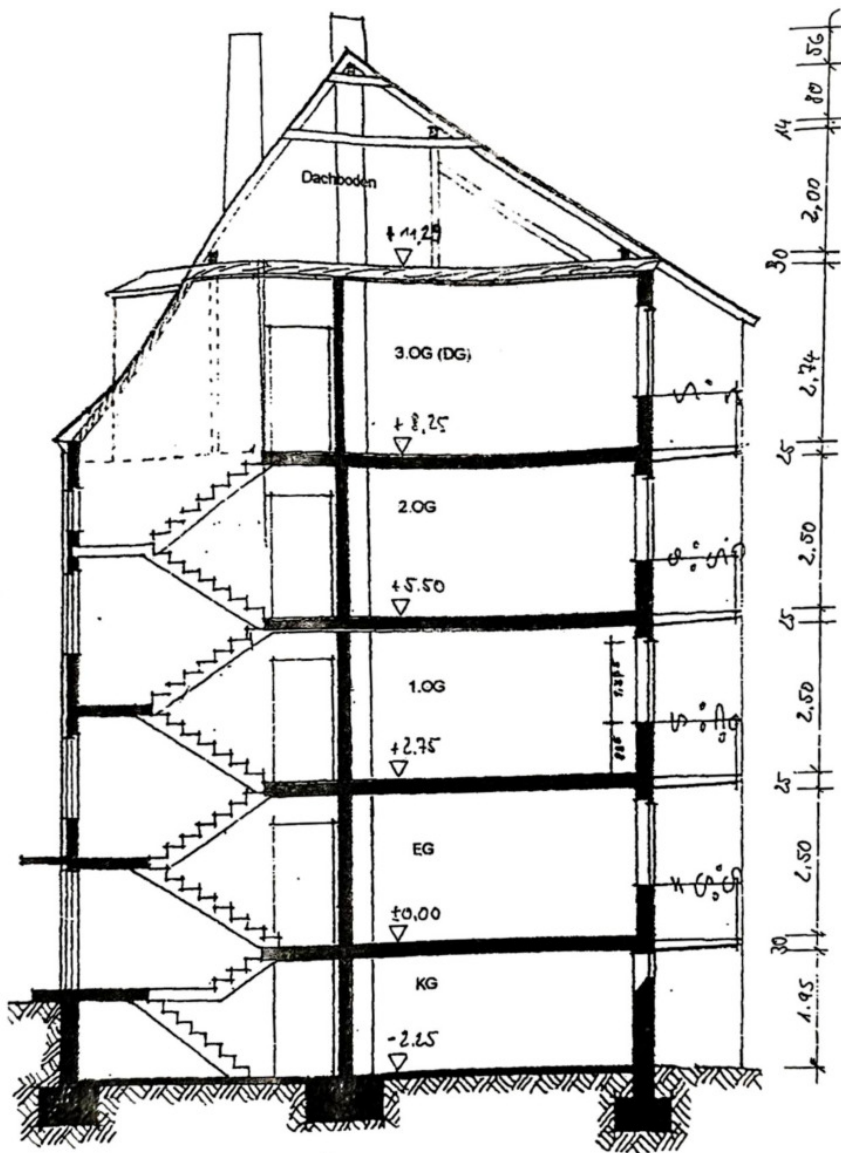
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

M = 1 : 100

Exposé - Grundrisse



SCHNITT



ARCHITEKTURBURO GEORG RUHL		
Egelseest. 41 96050 Bamberg		Tel. (0951) 23626 Fax (0951) 2080309
Standort	Gönerstr. 26a 96050 Bamberg	FlurNr. 1833/67
Bauherr / Eigentümer	Eigentümergeinschaft Brunner - Bayer Gönerstr. 26a Mermelsdorfer Str. 69, 96052 Bamberg	
Bauteil	Dachboden Grundriss, Schnitt	M 1:100