



## 96049 Bamberg

# Einmalige Rarität: Wohn- und Geschäftshaus mit Ensembleschutz in absoluter Top-Lage von Bamberg



**1.590.000 €**

Kaufpreis

**340,64 m<sup>2</sup>** **330 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**12**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Sabine Ross

Tel.: 0049951862345

[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	340,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	103,96 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	444,6 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	330 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Badezimmer	5
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	445
Wohneinheiten	4

### Zustand

Baujahr	1865
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.590.000 €
Kaufpreis / qm	3.576,25 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1865
Gebäudeart	Wohngebäude

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Stein ✓

Dielen ✓

Fliesen ✓

Parkett ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil



## Beschreibung

- Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr 1865) mit Ensembleschutz in absoluter Top-Lage mitten im UNESCO-Weltkulturerbe Bamberg – eine echte Rarität
- Ein Objekt mit besonderem Flair: historischer Charakter, massive Bauweise und gepflegter Gesamtzustand
- Einzigartiger Ausblick auf Residenz und Altstadt – ein Highlight, das Wohnen und Arbeiten außergewöhnlich macht
- ca. 330 m<sup>2</sup> Grundstück mit kleinem, charmantem Innenhof – ideal als ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt
- 3 Etagen, insgesamt ca. 341 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 104 m<sup>2</sup> Nutzfläche – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Büro, Praxis oder Gewerbe
- Insgesamt 12 Zimmer – gute Raumaufteilung mit hohem Potenzial für individuelle Konzepte
- teilweise unterkellert mit altem Gewölbekeller
- zusätzliche Abstell- und Lagerflächen für Mieter oder Eigennutzer
- gepflegte Ausstattung mit klassischem Materialmix: Parkett, Dielen, Fliesen und Steinböden
- Einbauküche vorhanden
- Balkon vorhanden
- letzte Modernisierung 2003
- sehr gute Vermietbarkeit durch Top-Lage und attraktiven Objektcharakter; solide Grundlage durch vorhandene Top-Mieter
- ein paar Renovierungsmaßnahmen stehen an – ideal für Käufer, die eigene Vorstellungen umsetzen und steuerliche Vorteile nutzen möchten
- gute Basis für Modernisierung: perfekte Gelegenheit, Ausstattung und Stil nach Ihren Wünschen anzupassen
- Nach erfolgten Arbeiten lässt sich ein zeitgemäßer Wohnstandard realisieren und der Gesamtwert nachhaltig erhöhen

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich mitten in der UNESCO-Weltkulturerbe-Stadt Bamberg im gefragten Sandgebiet zwischen Dom und Schlenkerla, einer zentralen und zugleich traditionsreichen Lage mit hoher Wohn- und Standortqualität. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Stadtstruktur, ansprechender Bebauung sowie einer guten Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Nahversorgung – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Die Innenstadt sowie wichtige Anlaufstellen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in komfortabler Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr vorteilhaft, wodurch sowohl Bewohner als auch Kunden und Mitarbeitende den Standort bequem erreichen können.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die Kombination aus Innenstadtlage, historisch geprägtem Umfeld sowie eine sehr guter Infrastruktur – ein gleichermaßen attraktives Umfeld für Wohn- und Gewerbenutzung .





















