



96052 Bamberg

Teilmodernisiertes Zweifamilienhaus in der Bamberger Gartenstadt



348.000 €

Kaufpreis

120,5 m²

Wohnfläche

479 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg - Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Paula Zeitler-Königsrainer
Tel.: 0049951862343
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 120,5 m ² |
| Grundstücksfläche | 479 m ² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis | 348.000 € |
| Kaufpreis / qm | 2.887,97 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 13.06.2028 |
| Baujahr (Haus) | 1954 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 245.00 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | G |



Zustand

| | |
|---------------|-------|
| Baujahr | 1954 |
| Verkaufstatus | offen |



Ausstattung

Bad

| | |
|---------|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

Heizungsart

| | |
|---------------|---|
| Etagenheizung | ✓ |
|---------------|---|

Befuerung

| | |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Bodenbelag

| | |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Teppich | ✓ |

Stellplatzart

| | |
|-----------|---|
| Garage | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

Bauweise

| | |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|



Beschreibung

- Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Bamberg – Gartenstadt: ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger
- Massivbau aus dem Jahr 1954 auf ca. 479 m² Grundstück, voll unterkellert
- Zwei Wohneinheiten auf 2 Etagen mit insgesamt ca. 121 m² Wohnfläche und 6 Zimmern
- Insgesamt 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer – gute Grundrissbasis für flexible Nutzungskonzepte

- Erdgeschoss: ca. 64 m², innen modernisiert (2019) – sofort nutzbar, gepflegter Eindruck
- Obergeschoss: ca. 56 m², unsaniert – perfekt für individuelle Gestaltung, Ausbau- oder Modernisierungspotenzial
- Balkon und Terrasse bieten attraktive Außenbereiche für beide Wohneinheiten
- Einbauküche vorhanden – praktisch für den direkten Einzug (EG)
- Letzte Modernisierung: 2019 (Innenbereich EG)
- Verfügbar ab sofort – kurzfristige Übernahme möglich
- Solides Haus mit Substanz und Potenzial in einer gefragten Bamberger Wohnlage mit guter Anbindung und Infrastruktur in der Nähe

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in Bamberg in einem etablierten, gewachsenen Wohnumfeld mit angenehmer Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. Das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung sowie einer alltagstauglichen Infrastruktur, wodurch sich die Lage sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenhaushalte oder die Nutzung als Zweifamilienhaus besonders anbietet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, Schulen und Kindertagesstätten sind in der näheren Umgebung vorhanden und in kurzer Zeit erreichbar. Ebenso bietet Bamberg ein breit gefächertes Angebot an Gastronomie, Kultur und Freizeit – von der historischen Altstadt bis hin zu Grünflächen und Naherholungsbereichen, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die überregionalen Verkehrsachsen ist komfortabel, sodass sich sowohl innerstädtische Wege als auch Pendlerstrecken effizient gestalten lassen. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre praktische Alltagstauglichkeit in Kombination mit der hohen Lebensqualität, für die Bamberg bekannt ist.













