

# EXPOSÉ

BAMBERG-GARTENSTADT: HAUS MIT 4 WOHNUNGEN(= 3 WOHN. LEER!!)+ 2 GARAGEN AUF 432m2 FÜR 515.000,-EURO

# NEUKAM IMMOBILIENMAKLER BAMBERG



Verkauft erfolgreich  
Ihre Immobilie in Bamberg!



## ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 96052 Bamberg  
Baujahr: 1951  
Zimmerzahl: 13  
Wohnfläche (ca.): 274 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 80 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 432 m<sup>2</sup>  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis**  
**€ 515.000,-**

**Neukam Michael Immobilien -IMMOBILIENMAKLER BAMBERG-**

Kaufmann der Wohnungswirtschaft - Seit 1988 in der Immobilienwirtschaft-

Tel: 09544 / 94999 -E-Mail: info@neukam-immobilien.de -Internet: www.neukamimmobilien.de

> Mehrfamilienhaus  
> Bamberg  
> 13 Zimmer

> 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: HVK204



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	96052 Bamberg
Baujahr	1951
Zimmerzahl	13
Wohnfläche (ca.)	274 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	432 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	515.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	167,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1951
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	2,99 % einschließlich MwSt.

## Objektbeschreibung:

WICHTIGE HINWEISE DES VERKÄUFERS VOR

KONTAKTAUFNAHME:

-Seriose Anfragen werden, bei Vorlage eines Finanzierungs- bzw. Eigenmittelnachweises -welcher zwingend erforderlich ist- gerne beantwortet.

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften wie

Geldwäschegesetz, EU-Verbraucherrechtlinie,

Datenschutzgrundverordnung IST IMMER DIE KOMPLETTE

ANSCHRIFT SOWIE DIE TELEFON- UND HANDYNUMMER

ANZUGEBEN!

BAMBERG-GARTENSTADT:

HAUS MIT 4 WOHNUNGEN (= 3 WOHNUNGEN

LEER-UNVERMIETET!!) + 2 GARAGEN AUF ca.432m GRUND FÜR

515.000,-EURO!!

-mit BAUJAHR 1951 (= laut Energieausweis)

-jede WOHNUNG HAT IHRE EIGENE GASTHERME

JEDOCH

GASTHERMEN ERNEUERT, KUNSTSTOFF-FENSTER, ROLLOS

ERNEUERT, WASSERLEITUNGEM 1996, DACHEINDECKUNG

ERNEUERT, FASSADENDÄMMUNG ANGEBRACHT

-mit ca.274 GESAMTWOHNFLÄCHE

-mit ca.80m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE IM KELLER

-mit GARAGE

-mit ca.432m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK(= laut Grundbuch)

ERDGESCHOSS: LEER-UNVERMIETET!!

4-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC mit Fenster, Zugang zum Garten, ca.80m<sup>2</sup> Wohnfläche.

OBERGESCHOSS: LEER-UNVERMIETET!!

3-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC mit Fenster, Balkon, ca.80m<sup>2</sup> Wohnfläche.

DACHGESCHOSS: LEER-UNVERMIETET!!

4-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC mit Fenster, ca.64m<sup>2</sup> Wohnfläche.

RÜCKGEBÄUDE: VERMIETET

2-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC mit Fenster, ca.50m<sup>2</sup> Wohnfläche für

330,-Euro zuzüglich 85,-Euro Betriebskostenvorausleistung

= 415,-EURO WARM-GESAMTMIETE/MONATLICH zuzüglich

Heizkosten f.d. eigene Gastherme die die Mieterin selbst trägt.

## Ausstattung:

BAMBERG-GARTENSTADT:

HAUS MIT 4 WOHNUNGEN (= 3 WOHNUNGEN

LEER-UNVERMIETET!!) + 2 GARAGEN AUF ca.432m GRUND FÜR

515.000,-EURO!!

-mit BAUJAHR 1951 (= laut Energieausweis)

-jede WOHNUNG HAT IHRE EIGENE GASTHERME

JEDOCH

GASTHERMEN ERNEUERT, KUNSTSTOFF-FENSTER, ROLLOS

ERNEUERT, WASSERLEITUNGEM 1996, DACHEINDECKUNG

ERNEUERT, FASSADENDÄMMUNG ANGEBRACHT

-mit ca.274 GESAMTWOHNFLÄCHE

-mit ca.80m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE IM KELLER

-mit GARAGE

-mit ca.432m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK(= laut Grundbuch)

ERDGESCHOSS: LEER-UNVERMIETET!!

4-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC mit Fenster, Zugang zum

Garten, ca.80m<sup>2</sup> Wohnfläche.

OBERGESCHOSS: LEER-UNVERMIETET!!

3-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC mit Fenster, Balkon, ca.80m<sup>2</sup>

Wohnfläche.

DACHGESCHOSS: LEER-UNVERMIETET!!

4-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC mit Fenster, ca.64m<sup>2</sup> Wohnfläche.

RÜCKGEBÄUDE: VERMIETET

2-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC mit Fenster, ca.50m<sup>2</sup> Wohnfläche für

330,-Euro zuzüglich 85,-Euro Betriebskostenvorausleistung

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK204



= 415,-EURO WARM-GESAMTMIETE/MONATLICH zuzüglich Heizkosten f.d. eigene Gastherme die die Mieterin selbst trägt.

## Lagebeschreibung:

Bamberg-Ost-Gartenstadt

## Sonstiges:

PROVISIONSHINWEIS/ KONTAKT/ HAFTUNGSAUSSCHLUSS/ AGB:

PROVISIONSHINWEIS:

Käuferprovision: 2,99 % einschließlich gesetzlicher MwSt.  
Ich/Wir bestätigen die Provisionsregelung für den Fall, dass ich/wir diese Immobilie durch einen notariellen Kaufvertrag erwerbe/n, und werde/n an die Firma Michael Neukam Immobilien eine Provision in Höhe von 2,99 % einschließlich gesetzlicher MwSt., fällig nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages, bezahle/n. Die Firma Michael Neukam Immobilien hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag auch mit dem Verkäufer/in abgeschlossen (§ 656c BGB).

KONTAKT:

RUFEN SIE AN - 09544/94999

Ansonsten immer HANDYNUMMER angeben, wo SIE tagsüber erreichbar sind, damit eine zügige Bearbeitung erfolgen kann. Vielen Dank!

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Alle Daten beruhen auf Angaben des Verkäufers, für die Neukam Michael Immobilien KEINE Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität übernehmen kann. Dies bezieht auch auf die unverbindlichen Bilder sowie die unverbindlichen Grundrisspläne des Verkäufers, für die auch KEINE Gewähr übernommen werden kann.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN(AGB):

Mit sämtlichen Immobilien-Angeboten erkennt der Empfänger/Interessent die Allgemeinen Geschäftsbedingungen(AGB) von Neukam Michael Immobilien an. Sie werden durch den Empfänger/Interessent anerkannt, sofern er von diesen Angeboten Gebrauch macht, durch Annahme eines Immobilienangebotes bzw. einer Mitteilung (mündlich, telefonisch, schriftlich oder elektronisch per e-mail).

Die kompletten Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Neukam Michael Immobilien finden Sie auf der Internetseite [www.neukam-immobilien.de](http://www.neukam-immobilien.de).

NEUKAM IMMOBILIEN - IMMOBILIENMAKLER BAMBERG!

Objektbilder:



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK204



5 Garten



9 Erdgeschoss Eingang Flur



6 Eingang Treppenhaus



10 Erdgeschoss Bad



7 Treppenhaus Erdgeschoss



11 Erdgeschoss Bad

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK204



12 Erdgeschoss Wohnen



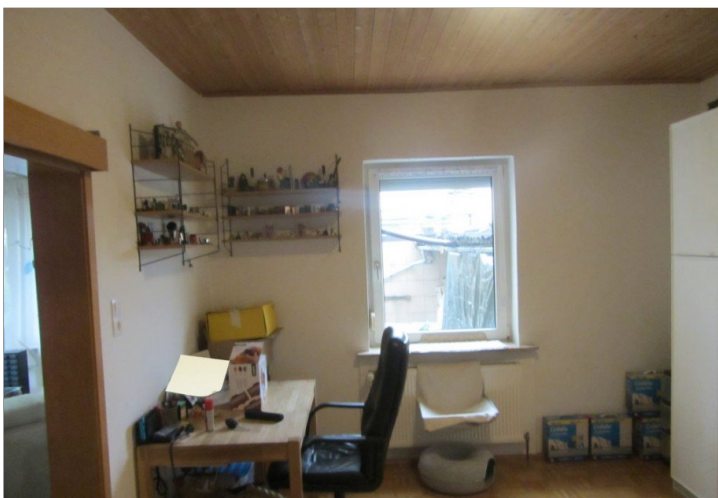
15 Erdgeschoss Arbeiten+Blick Wohnen u. Schlafen



13 Erdgeschoss Wohnen



16 Erdgeschoss Schlafen



14 Erdgeschoss Arbeiten



17 Erdgeschoss Schlafen+Blick Arbeiten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK204



18 Erdgeschoss Essen



23 Dachgeschoss Flur



19 Erdgeschoss Küche



24 Dachgeschoss Bad



20 Erdgeschoss Küche



25 Dachgeschoss Bad

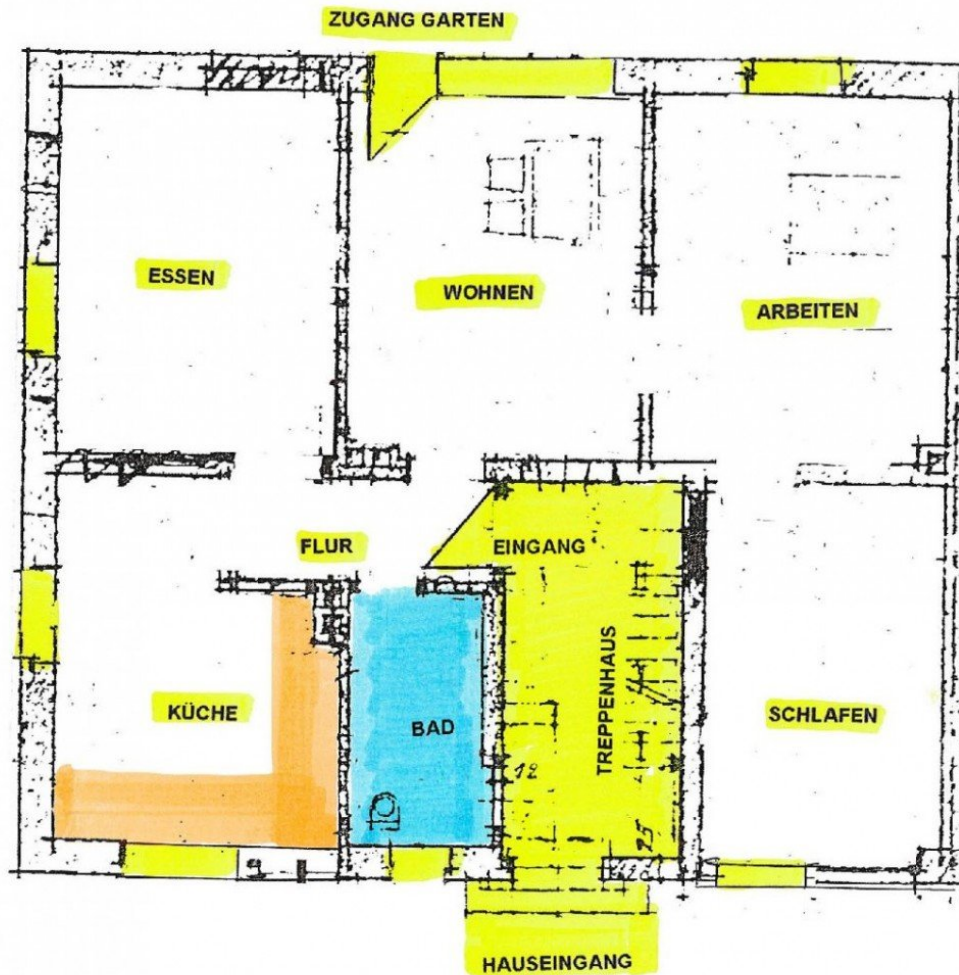
- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK204



## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

- Unverbindlicher Grundriss des Verkäufers-dient nur zur Anschauung.
- Nicht maßstabsgetreu.
- Keine Gewähr für Zahlen, Maße, Daten, Einzeichnungen, Informationen etc.



8 Erdgeschoss Grundriss Keine Gewähr

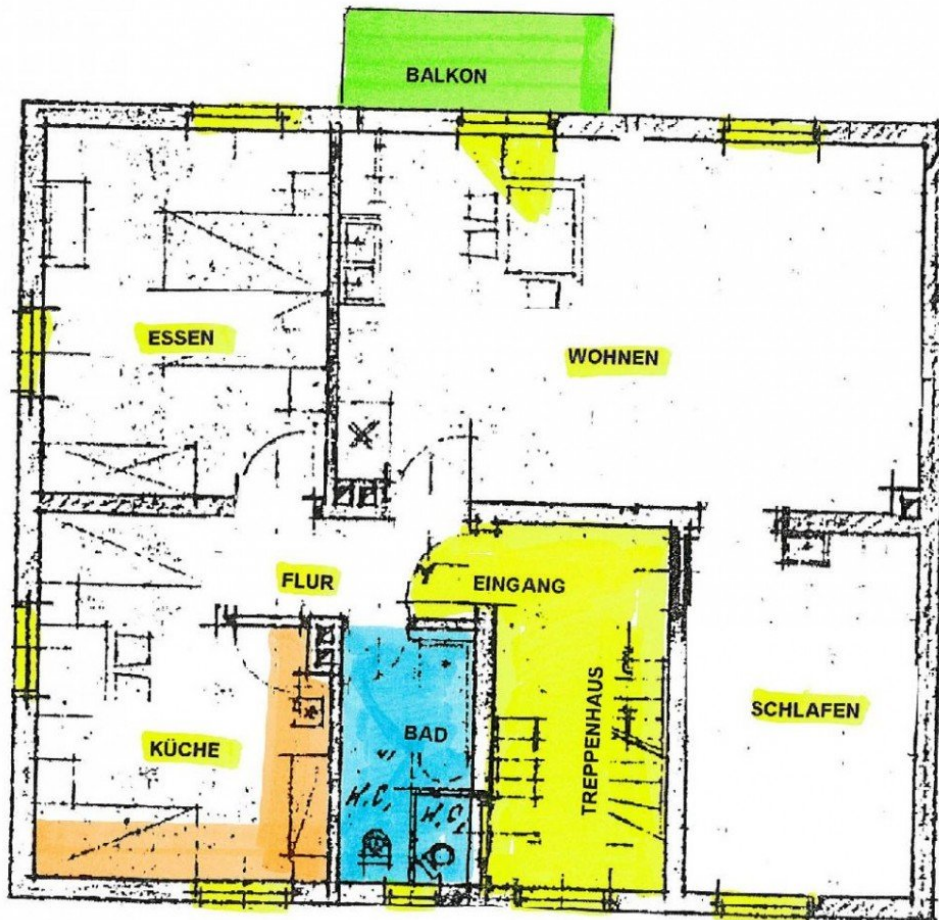
- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK204



## GRUNDRISS OBERGESCHOSS

- Unverbindlicher Grundriss des Verkäufers-dient nur zur Anschauung.
- Nicht maßstabsgetreu.
- Keine Gewähr für Zahlen, Maße, Daten, Einzeichnungen, Informationen etc.



21 Obergeschoss Grundriss Keine Gewähr

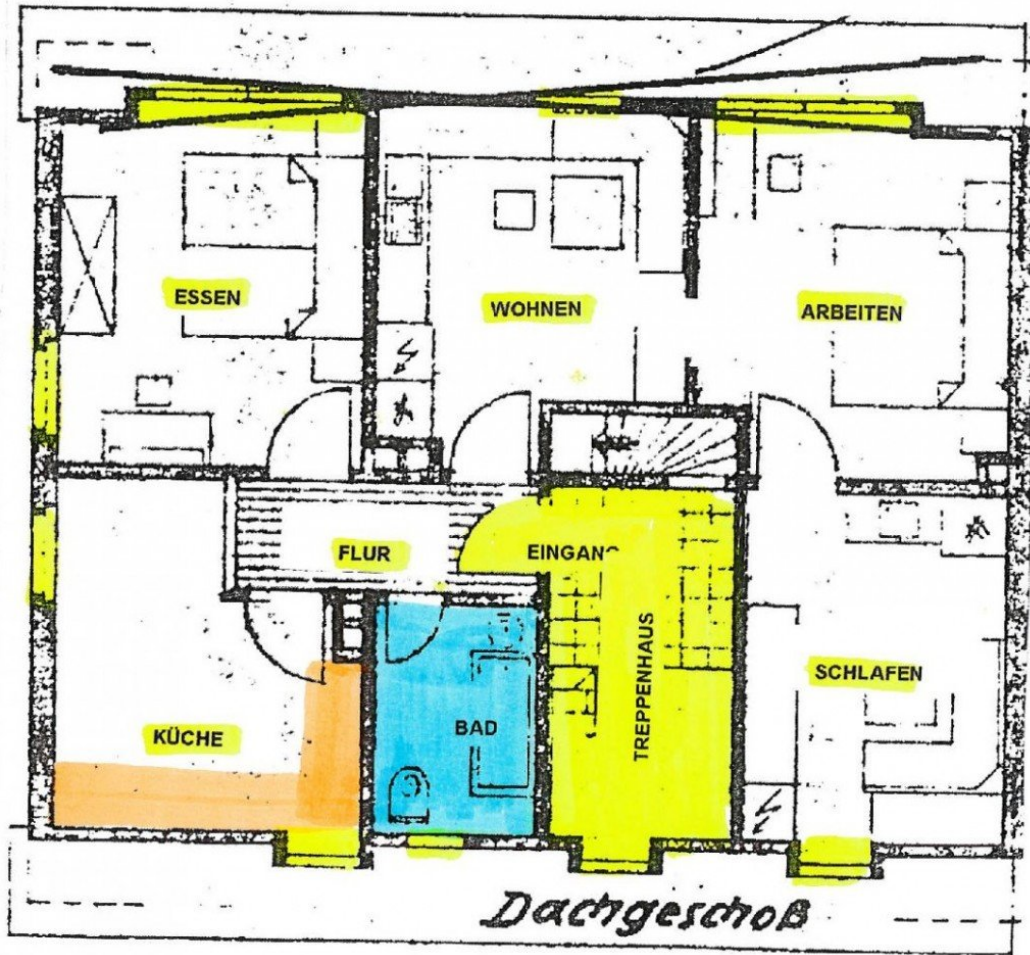
- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK204



## GRUNDRISS DACHGESCHOSS

- Unverbindlicher Grundriss des Verkäufers-dient nur zur Anschauung.
- Nicht maßstabsgetreu.
- Keine Gewähr für Zahlen, Maße, Daten, Einzeichnungen, Informationen etc.



22 Dachgeschoss Grundriss Keine Gewähr



> Mehrfamilienhaus  
> Bamberg  
> 13 Zimmer

> 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: HVK204



## AGB:

### Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Mit sämtlichen Immobilien-Angeboten erkennt der Empfänger / Interessent die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) an. Sie werden durch den Empfänger / Interessent anerkannt, sofern er von diesen Angeboten Gebrauch macht, durch Annahme eines Immobilienangebotes bzw. einer Mitteilung ( mündlich, telefonisch, schriftlich oder elektronisch per e-mail ).

#### § 1 Angebote und Vertraulichkeit:

Die Angebote erfolgen aufgrund der vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Alle Daten beruhen auf Angaben vom Auftraggeber, für die Neukam Michael Immobilien KEINE Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität übernehmen kann. Dies bezieht sich auch auf die unverbindlichen Bilder sowie die unverbindlichen Grundrisspläne vom Auftraggeber, für die auch KEINE Gewähr übernommen werden kann. Die Angebote, Informationen und sämtliche Vertragsdaten sind ausschließlich für den Auftraggeber sowie den Empfänger / Interessent bestimmt. Zur Weitergabe an Dritte sind diese nur mit Zustimmung von Neukam Michael Immobilien befugt. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

#### § 2 Maklerprovision und Fälligkeit:

\* Nur je 2,99 % Provision vom Käufer und vom Verkäufer einschließlich gesetzlicher MwSt. aus dem Gesamtpreis ( laut gesetzlicher Regelung).

\* für den Mieter bei Wohnraummietverträgen fällt KEINE Maklerprovision an ( laut gesetzlicher Regelung ).

\* für den VERMIETER bei Wohnraummietverträgen fällt eine Maklerprovision von 2,38 Kalt-Grundmieten einschließlich gesetzlicher MwSt. an.

\* für den MIETER von Gewerbeimmobilien fällt eine Maklerprovision von 2,38 Kalt-Grundmieten einschließlich gesetzlicher MwSt. an.

\* für den VERMIETER von Gewerbeimmobilien fällt KEINE Maklerprovision an.

Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch Vermittlung und aufgrund Nachweis ein Kauf- oder Mietvertrag zustande gekommen ist. Die Maklerprovision wird dadurch nicht berührt, dass der Abschluss des Vertrages ( Kauf- oder Mietvertrag ) zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche wirtschaftliche Erfolg erreicht wird.

#### § 3 Haftung und Schadenersatz:

Die Angebote erfolgen aufgrund der vom Auftraggeber erteilten Auskünfte und Daten. Alle Auskünfte und Daten beruhen auf Angaben vom Auftraggeber, für die Neukam Michael Immobilien KEINE Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität übernehmen kann. Dies bezieht sich auch auf die unverbindlichen Bilder sowie die unverbindlichen Grundrisspläne vom Auftraggeber, für die auch KEINE Gewähr übernommen werden kann. Der Auftraggeber bzw. der

Empfänger / Interessent hat alle Auskünfte und Daten vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Eine Haftung für die Bonität der vermittelten Vertragsparteien ( Verkäufer und Käufer sowie Vermieter und Mieter ) wird nicht übernommen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs.

#### § 4 Schlussbestimmungen:

Aufhebungen, Änderung oder Ergänzung dieser AGB, des Maklerauftrages bedürfen der Schriftform. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bamberg. Sollten einzelne Bestimmungen vorgenannter Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen oder Regelungslücken durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, so dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg gleichkommend verwirklicht wird.