

EXPOSÉ

Seit 1988  
www.neukamimmobilien.de  
Verkauft auch Ihre Immobilie!  
✓ Seit 1988 in der Immobilienwirtschaft ✓ Kaufmann der Wohnungswirtschaft  
**NEUKAM**  
IMMOBILIENMAKLER BAMBERG  
✓ Rufen Sie an! ☎ 09544-94999

BAMBERG-NÄHE BAHNHOF: 3-ZIMMER-WOHNUNG(= SOFORT FREI!!) + BAD MIT FENSTER FÜR 157.000,-EURO

**NEUKAM**  
IMMOBILIENMAKLER BAMBERG

www.neukamimmobilien.de  
Verkauft auch Ihre Immobilie!  
**NEUKAM**  
IMMOBILIENMAKLER BAMBERG  
Rufen Sie an! ☎ 09544-94999  
Bilder finden Sie unter  
neukamimmobilien.de  
Erfolgreich Ihre Immobilie



Verkauft erfolgreich  
Ihre Immobilie in Bamberg!

## ECKDATEN

Objektart: Wohnung  
Adresse: 96052 Bamberg  
Baujahr: 1938  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 58,02 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 20,90 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 250,- €  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis**  
**€ 157.000,-**

**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

> Wohnung  
> Bamberg  
> 3 Zimmer

> 58,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: WVK289



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	96052 Bamberg
Baujahr	1938
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	58,02 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	20,90 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	157.000,- €
Hausgeld (ca.)	250,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	158,78 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1938
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	2,99 % einschließlich MwSt.

## Objektbeschreibung:

WICHTIGE HINWEISE DES VERKÄUFERS VOR  
KONTAKTAUFNAHME:

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

-Unseriöse Anfragen bzw. nur Anfragen nach der Adresse können NICHT beantwortet werden!!  
Vielen Dank für Ihr Verständnis!

BITTE,gehen SIE immer auf [www.neukam-immobilien.de](http://www.neukam-immobilien.de) um die Bilder grossformatig anzuschauen!  
Aufgrund gesetzlicher Änderungen wie Geldwäschegesetz, EU-Verbraucherrechterichtlinie,Datenschutzgrundverordnung IST IMMER DIE KOMPLETTE ANSCHRIFT SOWIE DIE TELEFON- UND HANDYNUMMER ANZUGEBEN!

SOFORT FRE!!!

BAMBERG-NÄHE BAHNHOF:  
3-ZIMMER-WOHNUNG(=SOFORT FREI) + BAD MIT FENSTER FÜR  
157.000,-EURO!

SOFORT FRE!!!

-mit ca.58,02m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

(= laut Wohnflächenberechnung des Verkäufers)  
-mit ca. 20,90m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE im Keller + Dachboden-anteil  
(= laut Nutzflächenberchnung des Verkäufers)  
-mit BAUJAHR 1938/WÄRMEERZEUGER GASZENTRALHEIZUNG 1999  
(= je laut Energieausweis)  
-ohne BALKON  
-mit KUNSTSTOFF-FENSTER  
-mit BAD MIT FENSTER -schon erneuert-

ANSONSTEN INNENRENOVIERUNG NOTWENDIG!!

-mit KELLER- UND DACHBODENANTEIL  
-mit GEMEINSCHAFTLICHEN KFZ-STELLPLÄTZEN (= jedoch NICHT zugeordnet)  
-monatliches erhöhtes Hausgeld von 250,-Euro  
(=laut Verkäufer)= Abschlag für Heiz-Betriebskosten,Hausreinigung,Verwaltung, Rücklage.

DRUCKEN SIE DIE PDF-BROSCHÜRE, AUF  
[www.neukam-immobilien.de](http://www.neukam-immobilien.de), AUS!  
SIEHE "BROSCHÜRE" RECHTE LEISTE UNTER DEN BILDERN!  
BITTE, PDF-DATEI "BROSCHÜRE" ANKLICKEN!

UND SIE HABEN SCHON IHRE FINANZIERUNG GEKLÄRT ?  
DANN RUFEN SIE AN - 09544/94999

## Ausstattung:

SOFORT FRE!!!

BAMBERG-NÄHE BAHNHOF:  
3-ZIMMER-WOHNUNG(=SOFORT FREI) + BAD MIT FENSTER FÜR  
157.000,-EURO!

SOFORT FRE!!!

-mit ca.58,02m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(= laut Wohnflächenberechnung des Verkäufers)  
-mit ca. 20,90m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE im Keller+Dachboden-anteil  
(= laut Nutzflächenberchnung des Verkäufers)  
-mit BAUJAHR 1938/WÄRMEERZEUGER GASZENTRALHEIZUNG 1999  
(= je laut Energieausweis)  
-ohne BALKON  
-mit KUNSTSTOFF-FENSTER  
-mit BAD MIT FENSTER -schon erneuert-

ANSONSTEN INNENRENOVIERUNG NOTWENDIG!!

-mit KELLER- UND DACHBODENANTEIL  
-mit GEMEINSCHAFTLICHEN KFZ-STELLPLÄTZEN (= jedoch NICHT zugeordnet)

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 58,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK289



-monatliches erhöhtes Hausgeld von 250,-Euro  
(=laut Verkäufer)= Abschlag für  
Heiz-Betriebskosten,Hausreinigung,Verwaltung,  
Rücklage.

SIE HABEN SCHON DAS EXPOSE MIT BILDER+GRUNDRISS  
-ALS PDF-BROSCHÜRE- GESEHEN?

DRUCKEN SIE DIE PDF-BROSCHÜRE, AUF  
www.neukam-immobilien.de, AUS!  
SIEHE "BROSCHÜRE" RECHTE LEISTE UNTER DEN BILDERN!  
BITTE, PDF-DATEI "BROSCHÜRE" ANKLICKEN!

SCHAUEN SIE SICH DAS EXPOSE IN RUHE AN!

SIE HABEN KONKRETES KAUFINTERESSE?

UND SIE HABEN SCHON IHRE FINANZIERUNG GEKLÄRT ?

DANN RUFEN SIE AN - 09544/94999

## Lagebeschreibung:

BAMBERG-NÄHE BAHNHOF-NÄHE ZENTRUM

## Sonstiges:

PROVISIONSHINWEIS/ KONTAKT/ HAFTUNGSAUSSCHLUSS/ AGB:

PROVISIONSHINWEIS FÜR KÄUFER UND VERKÄUFER:

Käuferprovision: 2,99 % einschließlich gesetzlicher MwSt.  
Ich/Wir bestätige/n die Provisionsvereinbarung 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 Maklervvertrag 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 sich auch auf die  
unverbindlichen Bilder sowie den unverbindlichen Grundrissplan des  
Verkäufers, für den 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.

## NEUKAM IMMOBILIEN - IMMOBILIENMAKLER BAMBERG!

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

> 58,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche

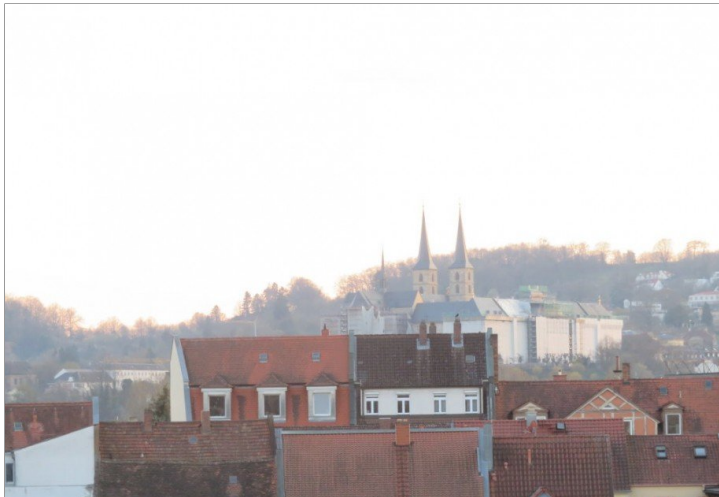
> Objektnummer: WVK289



3 Bad



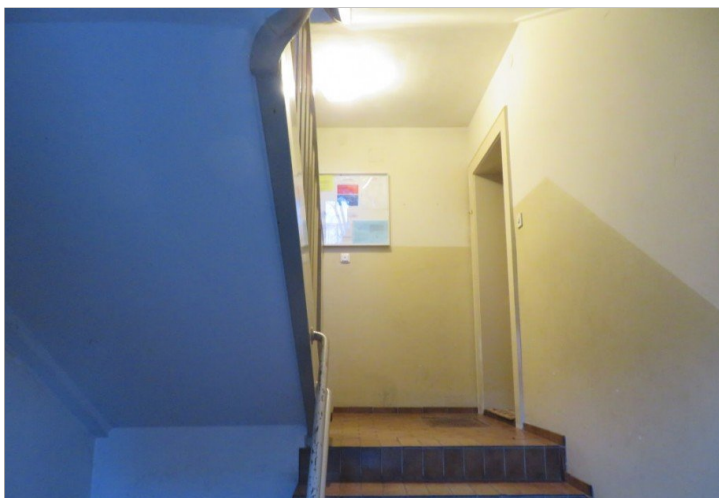
7 Eingang Flur



4 vergrößerter Blick vom Schlafzimmer



8 Wohnen



5 Hauseingang Treppenhaus



9 Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

> 58,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: WVK289



10 Wohnen



13 Bad



11 Bad



14 Flur



12 Bad



15 Schlafen

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 58,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK289



16 vergrößerter Blick vom Schlafen



19 Küche



17 Schlafen+Blick Küche



20 Flur+Blick Zimmer



18 Küche



21 Zimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 58,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK289



22 Zimmer

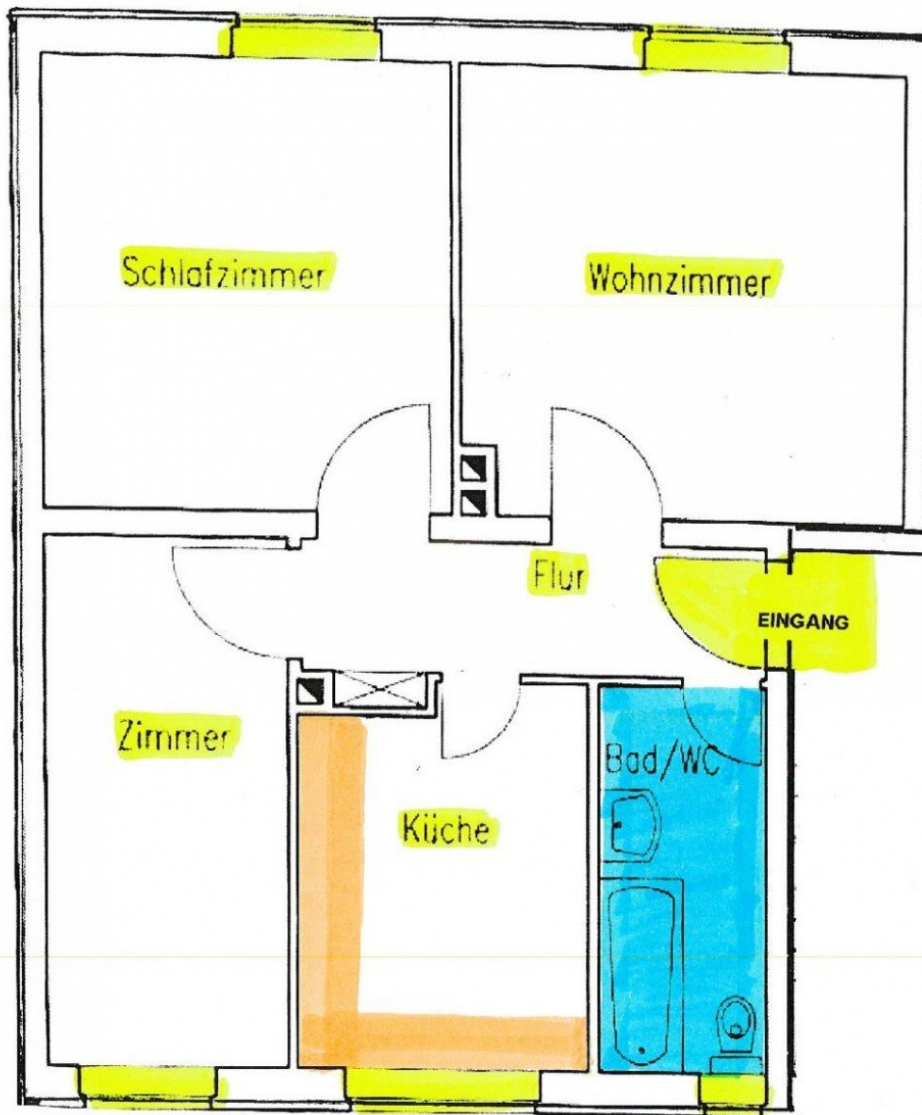
- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 58,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK289



## GRUNDRISS

UNVERBINDLICHER GRUNDRISS DES VERKÄUFERS-DIENT NUR ZUR ANSCHAUUNG.  
-NICHT MAßSTABGETREU.  
-KEINE GEWÄHR FÜR ZAHLEN, MAßE, DATEN, EINZEICHNUNGEN, INFORMATIONEN ETC.



6 Grundriss Keine Gewähr



> Wohnung  
> Bamberg  
> 3 Zimmer

> 58,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: WVK289



## 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.