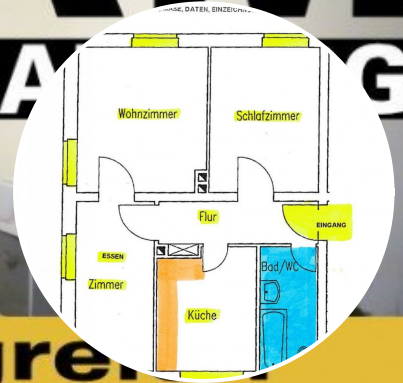


EXPOSÉ

BAMBERG-NÄHE BAHNHOF-NÄHE ZENTRUM:
MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG FÜR 195.000,-EURO

NEUKAM

IMMOBILIENMAKLER BAMBERG



✓ **Verkauft erfolgreich Ihre Immobilie in Bamberg!**



ECKDATEN

- Objektart: Wohnung
- Adresse: 96052 Bamberg
- Baujahr: 1938
- Zimmerzahl: 3
- Wohnfläche (ca.): 56,71 m²
- Hausgeld (ca.): 270,- €
- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Energieverbrauchskennwert: 158,78 kWh / (m²*a)
- Energieausweis Baujahr: 1938

**Kaufpreis
€ 195.000,-**

> Wohnung
> Bamberg
> 3 Zimmer

> 56,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK286



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	96052 Bamberg
Baujahr	1938
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	56,71 m ²
Kaufpreis	195.000,- €
Hausgeld (ca.)	270,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	158,78 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1938
Provision für Käufer	2,99 % einschließlich MwSt.

Objektbeschreibung:

WICHTIGE HINWEISE DER VERKÄUFERIN VOR KONTAKTAUFNAHME:

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

-Unseriose 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 um die Bilder grossformatig anzuschauen!

Aufgrund gesetzlicher Änderungen wie Geldwäschegesetz, EU-Verbraucherrechterichtlinie, Datenschutzgrundverordnung IST IMMER DIE KOMPLETTE ANSCHRIFT SOWIE DIE TELEFON- UND HANDYNUMMER ANZUGEBEN!

BAMBERG-NÄHE BAHNHOF-NÄHE ZENTRUM:

MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUMG FÜR 195.000,-EURO!

MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUMG

-mit ca.56,71m² WOHNFLÄCHE

(= laut Wohnflächenberechnung)

-mit BAUJAHR 1938-GASZENTRALHEIZUNG-WÄRMEERZEUGER

1999 (= je laut Energieausweis)

JEDOCH

-IM JAHR 2015 BAD (= MIT FENSTER) MODERNISIERT

-NEUE ELEKTROLEITUNGEN MIT SICHERUNGSKASTEN

-SCHON KUNSTSTOFF-FENSTER

-NEUE BODENBELÄGE

-mit KELLER- UND DACHBODENANTEIL

-mit GEMEINSCHAFTLICHEN KFZ-STELLPLÄTZEN (= jedoch NICHT zugeordnet)

-derzeit vermietet (= seit 2025 -laut Mietvertrag)

für 570,-Euro Grund-Kaltmiete zuzüglich

210,-Euro Heiz-Betriebskostenvorausleistung

= 780,-Euro WARM-GESAMTMIETE

ABZÜGLICH

-monatliches erhöhtes Hausgeld von 270,-Euro

(=laut Wirtschaftsplan 2025)

= Abschlag für Heiz-Betriebskosten,Hausreinigung,

Verwaltung,Rücklage.

DRUCKEN SIE DIE PDF-BROSCHÜRE, AUF

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:

BAMBERG-NÄHE BAHNHOF-NÄHE ZENTRUM:

MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUMG FÜR 195.000,-EURO!

MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUMG

-mit ca.56,71m² WOHNFLÄCHE

(= laut Wohnflächenberechnung)

-mit BAUJAHR 1938-GASZENTRALHEIZUNG-WÄRMEERZEUGER

1999 (= je laut Energieausweis)

JEDOCH

-IM JAHR 2015 BAD (= MIT FENSTER) MODERNISIERT

-NEUE ELEKTROLEITUNGEN MIT SICHERUNGSKASTEN

-SCHON KUNSTSTOFF-FENSTER

-NEUE BODENBELÄGE

-mit KELLER- UND DACHBODENANTEIL

-mit GEMEINSCHAFTLICHEN KFZ-STELLPLÄTZEN (= jedoch NICHT zugeordnet)

-derzeit vermietet (= seit 2025 -laut Mietvertrag)

für 570,-Euro Grund-Kaltmiete zuzüglich

210,-Euro Heiz-Betriebskostenvorausleistung

= 780,-Euro WARM-GESAMTMIETE

Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 56,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK286



ABZÜGLICH

-monatliches erhöhtes Hausgeld von 270,-Euro
(=laut Wirtschaftsplan 2025)
= 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 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 sich auch auf die unverbindlichen Bilder sowie den unverbindlichen Grundrissplan der Verkäuferin, 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:

Seit 1988
www.neukamimmobilien.de
Verkauft auch Ihre Immobilie!
NEUKAM
IMMOBILIENMAKLER BAMBERG
Rufen Sie an! ☎ 09544-94999
Alle Bilder finden Sie unter:
www.neukamimmobilien.de
2a www.neukamimmobilien.de bamberg!

Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 56,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK286



3 Eingang Flur



6 Bad+Blick Flur



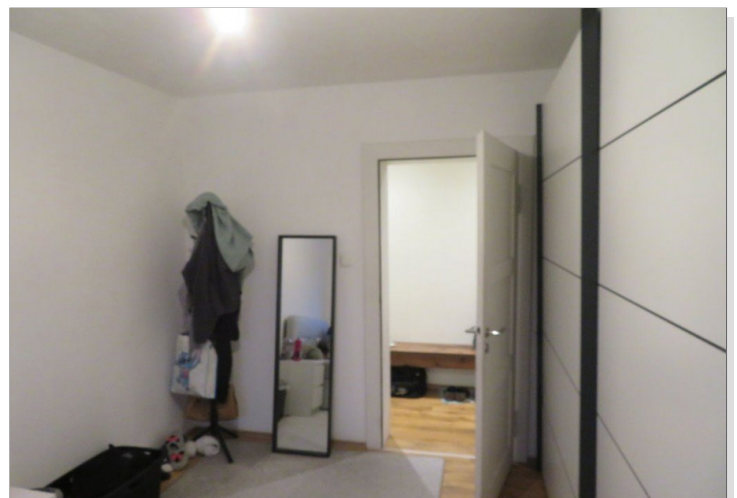
4 Bad



7 Schlafen



5 Bad



8 Schlafen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 56,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK286



9 Küche



12 Flur+Blick Wohnen



10 Küche



13 Essen Arbeiten



11 Küche+Blick Flur



14 Essen Arbeiten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

> 56,71 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WVK286



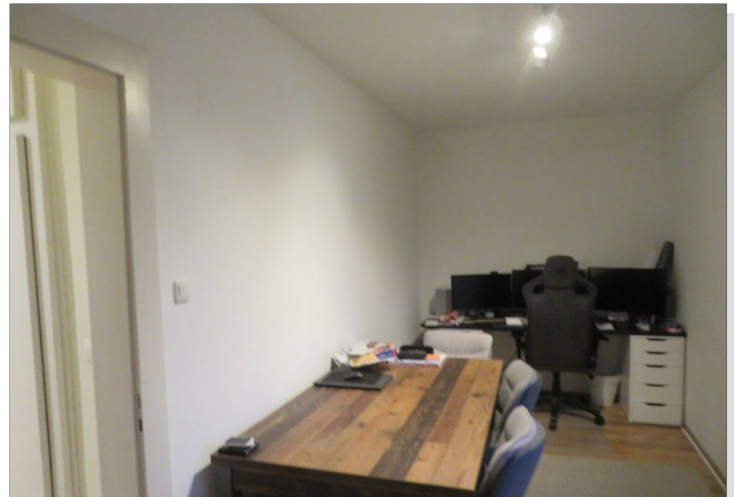
15 Flur+Blick Wohnen Kopie



18 Wohnen



16 Wohnen



19 Essen Arbeiten



17 Wohnen



20 Blick von Essen Arbeiten zum Flur+teilweise Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

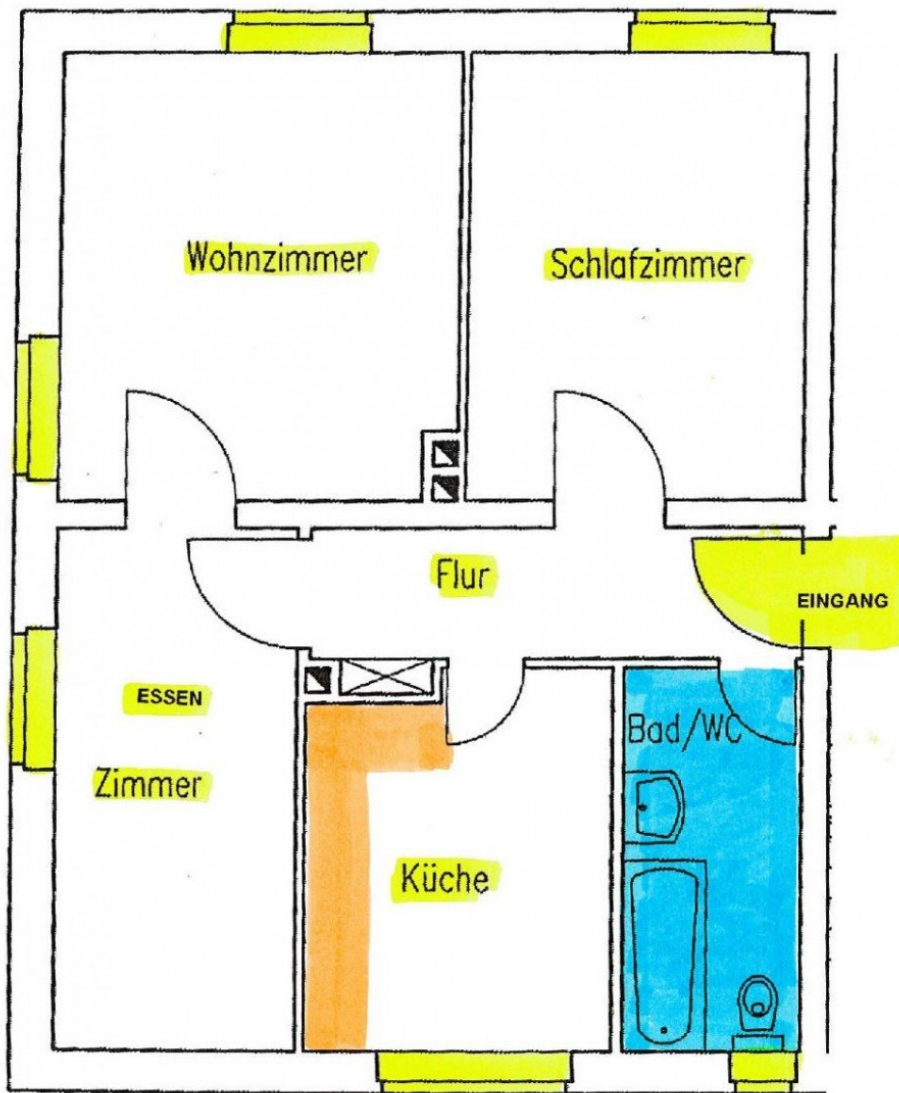
- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 56,71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK286



GRUNDRISS

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



2 Grundriss Keine Gewähr

> Wohnung
> Bamberg
> 3 Zimmer

> 56,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK286



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.