

# EXPOSÉ

BAMBERG-NÄHE FINANZAMT: MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG(=AB JUNI FREI) MIT BALKON FÜR 235.000,-EURO



**Verkauft erfolgreich Ihre Immobilie in Bamberg!**

## ECKDATEN

- Objektart: Wohnung
- Adresse: 96050 Bamberg
- Baujahr: 1954
- Zimmerzahl: 3
- Wohnfläche (ca.): 69,50 m<sup>2</sup>
- Hausgeld (ca.): 250,- €
- Balkon / Terrasse: ja
- Energieausweis Baujahr: 1954

**Kaufpreis  
€ 235.000,-**

> Wohnung  
> Bamberg  
> 3 Zimmer

> 69,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: WVK295



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	96050 Bamberg
Baujahr	1954
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	69,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	235.000,- €
Hausgeld (ca.)	250,- €
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis Baujahr	1954
Provision für Käufer	2,99% inkl.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!!

WEITERE, WICHTIGE HINWEISE ZUM EXPOSE SOWIE ZUR KONTAKTAUFNAHME:

BITTE,gehen SIE immer auf [www.neukam-immobilien.de](http://www.neukam-immobilien.de) um die Bilder grossformatig anzuschauen!

Aufgrund gesetzlicher Änderungen wie Geldwäsche gesetz, EU-Verbraucherrechterichtlinie,Datenschutz grundverordnung IST IMMER DIE KOMPLETTE ANSCHRIFT SOWIE DIE TELEFON- UND HANDYNUMMER ANZUGEBEN!

AB JUNI 2026 FRE!!!

BAMBERG-NÄHE FINANZAMT:  
MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUMG MIT BALKON FÜR 235.000,-EURO!

HINWEIS ZUM ENERGIEAUSWEIS:  
Ein Energieausweis ist NICHT erforderlich, da Ensemble-Denkmalchutz (= laut Stadt Bamberg).

AB JUNI 2026 FRE!!!

-MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUMG MIT BALKON  
-mit ca.69,50m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(= laut Wohnflächenberechnung)  
-mit BAUJAHR 1954(= Ensemble-Denkmalchutz)  
JEDOCH  
-2014 GASETAGENHEIZUNG MODERNISERT  
-2015 FENSTER MODERNISIERT  
(= laut Datumstempel Fenster)  
-BAD MIT FENSTER MODERNISIERT-MIT BADEWANNE+DUSCHE  
-ELEKTROVERTEILUNG MODERNISIERT  
-mit BALKON  
-mit KELLERANTEIL  
-mit DACHBODENANTEIL  
-mit MONATLICHEN HAUSGELD von derzeit 250,- Euro  
(= laut Wirtschaftsplan)  
= Abschlag für Betriebskosten,Hausreinigung,  
Winterdienst,Verwaltung,Rücklage zuzüglich Heizkosten für die eigene  
Gastherme.

DRUCKEN SIE DAS EXPOSE MIT BILDER+GRUNDRISS, AUF [www.neukam-immobilien.de](http://www.neukam-immobilien.de), ALS PDF-BROSCHÜRE, AUS!  
SIEHE "BROSCHÜRE" RECHTE LEISTE UNTER DEN BILDERN!  
BITTE, PDF-DATEI "BROSCHÜRE" ANKLICKEN!

## Ausstattung:

AB JUNI 2026 FRE!!!

BAMBERG-NÄHE FINANZAMT:  
MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUMG MIT BALKON FÜR 235.000,-EURO!

HINWEIS ZUM ENERGIEAUSWEIS:  
Ein Energieausweis ist NICHT erforderlich, da Ensemble-Denkmalchutz (= laut Stadt Bamberg).

AB JUNI 2026 FRE!!!

-MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUMG MIT BALKON  
-mit ca.69,50m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(= laut Wohnflächenberechnung)  
-mit BAUJAHR 1954(= Ensemble-Denkmalchutz)  
JEDOCH  
-2014 GASETAGENHEIZUNG MODERNISERT  
-2015 FENSTER MODERNISIERT  
(= laut Datumstempel Fenster)  
-BAD MIT FENSTER MODERNISIERT-MIT BADEWANNE+DUSCHE  
-ELEKTROVERTEILUNG MODERNISIERT  
-mit BALKON  
-mit KELLERANTEIL  
-mit DACHBODENANTEIL

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 69,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK295



-mit MONATLICHEN HAUSGELD von derzeit 250,- Euro  
(= laut Wirtschaftsplan)  
= Abschlag für Betriebskosten, Hausreinigung,  
Winterdienst, Verwaltung, Rücklage zuzüglich Heizkosten für die eigene  
Gastherme.

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 Finanzamt

## Sonstiges:

PROVISIONSHINWEIS/KONTAKT/HAFTUNGSAUSSCHLUSS/AGB:

PROVISIONSHINWEIS FÜR KÄUFER UND VERKÄUFER:

Käuferproision: 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:

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 69,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK295



3 Garten Rückgebäude



7 Küche



5 Eingang Flur



8 Küche



6 Flur+Blick Küche



9 Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 69,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK295



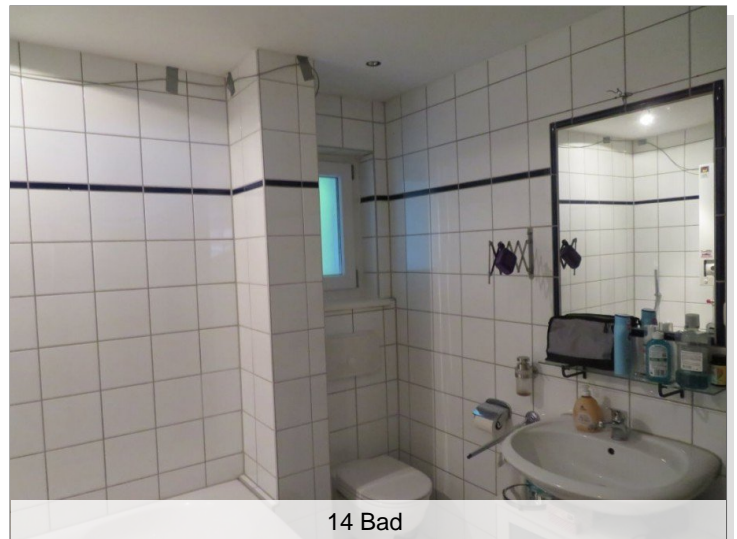
10 Balkon



13 Flur



11 Balkon



14 Bad



12 Küche+Blick Flur



15 Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 69,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK295



16 Bad



19 Arbeiten



17 Bad



20 Arbeiten



18 Arbeiten



21 Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 69,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK295



22 Wohnzimmer



25 Schlafzimmer



23 Schlafzimmer



24 Schlafzimmer

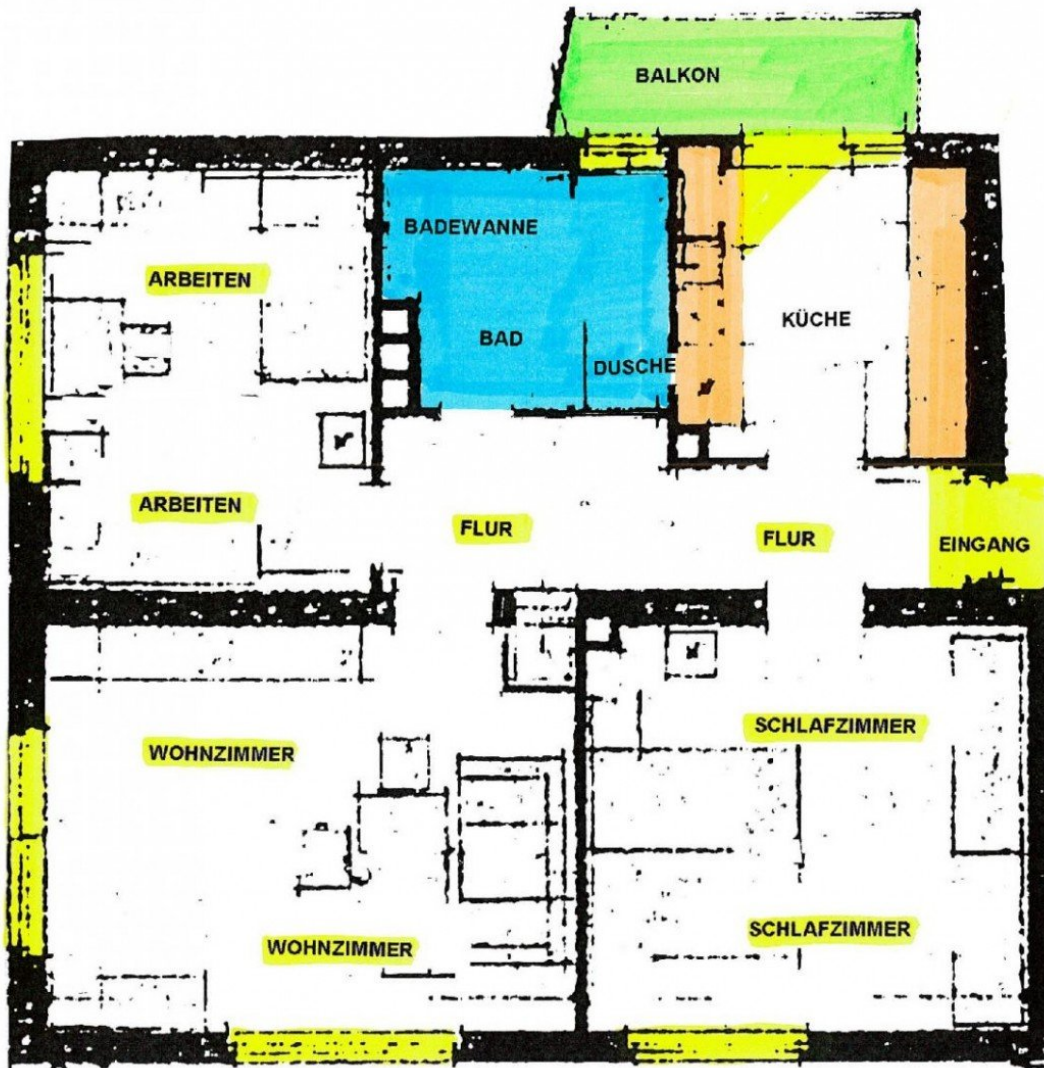
- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 69,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK295



## GRUNDRISS

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



4 Grundriss Keine Gewähr



> Wohnung  
> Bamberg  
> 3 Zimmer

> 69,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: WVK295



## 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.