

# EXPOSÉ

BAMBERG-NÄHE KETTENBRÜCKE: HAUS MIT 4 WOHNUNGEN  
 (= 1 WOHN. LEER!!) AUF 220m<sup>2</sup> FÜR 759.000,-EURO



# NEUKAM

## IMMOBILIENMAKLER BAMBERG



**Verkauft erfolgreich  
 Ihre Immobilie in Bamberg!**

### ECKDATEN

- Objektart: Mehrfamilienhaus
- Adresse: 96050 Bamberg
- Baujahr: 1897
- Zimmerzahl: 13
- Wohnfläche (ca.): 331,75 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 85,90 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche (ca.): 220 m<sup>2</sup>
- Energieausweis: Bedarfsausweis
- Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis  
 € 759.000,-**

> Mehrfamilienhaus  
> Bamberg  
> 13 Zimmer

> 331,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: HVK244



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	96050 Bamberg
Baujahr	1897
Zimmerzahl	13
Wohnfläche (ca.)	331,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	85,90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	220 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	759.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	125,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1897
Heizung	Etagenheizung
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.

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

BAMBERG-NÄHE KETTENBRÜCKE-NÄHE ZENTRUM: VERMIETETES HAUS MIT 4 WOHNUNGEN (= WOHNUNG IM 1.OBERGESCHOSS LEER-UNVERMIETET!!) AUF ca. 220m<sup>2</sup> GRUND FÜR 759.000,-EURO!!

-mit BAUJAHR 1897/WÄRMEERZEUGER 2024-Gasthermen  
-ENSEMBLE-DENKMALSCHUTZ (= laut Stadt Bamberg)  
JEDOCH MODERNISIERT  
-2024 GASTHERMEN IM ERDGESCHOSS, 1.+2.OBERGESCHOSS  
-2021 GATHERME IM DACHGESCHOSS  
-2019 KAMINSANIERUNG  
-2006 DACHGESCHOSS-FENSTER

-mit zirka 331,75 GESAMTWOHNFLÄCHE (= laut Wohnflächenberechnungen)  
-mit zirka 85,90m<sup>2</sup> GESAMTNUTZFLÄCHE IM KELLERGESCHOSS SOWIE DACHBODENRAUM (= laut Nutzflächenberechnung)  
-mit zirka 220m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK(= laut Grundbuch)

ERDGESCHOSS: VERMIETET!  
3-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC, ca. 77,64m<sup>2</sup> Wohnfläche für 750,-Euro Grundmiete zuzüglich 70,-Euro Betriebskostenvorausleistung = 820,-EURO WARM-GESAMTMIETE/MONATLICH zuzüglich Heizkosten f.d. eigene Gastherme.

1.OBERGESCHOSS: LEER UNVERMIETET +  
4-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC, Balkon, ca. 93,98m<sup>2</sup> Wohnfläche -RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG!!

2.OBERGESCHOSS: VERMIETET!  
4-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC, ca. 91,30m<sup>2</sup> Wohnfläche für 575,-Euro Grundmiete zuzüglich 75,-Euro Betriebskostenvorausleistung = 650,-EURO WARM-GESAMTMIETE/MONATLICH zuzüglich Heizkosten f.d. eigene Gastherme.

DACHGESCHOSS: VERMIETET!!  
2-1/2-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC, ca. 68,83m<sup>2</sup> Wohnfläche für 490,-Euro Grundmiete zuzüglich 110,-Euro Betriebskostenvorausleistung = 600,-EURO WARM-GESAMTMIETE/MONATLICH zuzüglich Heizkosten f.d. eigene Gastherme.

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

## Ausstattung:

BAMBERG-NÄHE KETTENBRÜCKE-NÄHE ZENTRUM: VERMIETETES HAUS MIT 4 WOHNUNGEN (= WOHNUNG IM 1.OBERGESCHOSS LEER-UNVERMIETET!!) AUF ca. 220m<sup>2</sup> GRUND FÜR 759.000,-EURO!!

-mit BAUJAHR 1897/WÄRMEERZEUGER 2024-Gasthermen  
-ENSEMBLE-DENKMALSCHUTZ (= laut Stadt Bamberg)  
JEDOCH MODERNISIERT  
-2024 GASTHERMEN IM ERDGESCHOSS, 1.+2.OBERGESCHOSS  
-2021 GATHERME IM DACHGESCHOSS  
-2019 KAMINSANIERUNG  
-2006 DACHGESCHOSS-FENSTER

-mit zirka 331,75 GESAMTWOHNFLÄCHE (= laut Wohnflächenberechnungen)  
-mit zirka 85,90m<sup>2</sup> GESAMTNUTZFLÄCHE IM KELLERGESCHOSS SOWIE DACHBODENRAUM (= laut Nutzflächenberechnung)

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 331,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK244



-mit zirka 220m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK(= laut Grundbuch)

## ERDGESCHOSS: VERMIETET!

3-Zimmer-Wohnung,Küche,Bad/WC,ca.77,64m<sup>2</sup> Wohnfläche für 750,-Euro Grundmiete zuzüglich 70,-Euro Betriebskostenvorausleistung = 820,-EURO WARM-GESAMTMIETE/MONATLICH zuzüglich Heizkosten f.d. eigene Gastherme.

## 1.OBERGESCHOSS: LEER UNVERMIETET +

4-Zimmer-Wohnung,Küche,Bad/WC,Balkon,ca.93,98m<sup>2</sup> Wohnfläche -RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG!!

## 2.OBERGESCHOSS: VERMIETET!

4-Zimmer-Wohnung,Küche,Bad/WC,ca.91,30m<sup>2</sup> Wohnfläche für 575,-Euro Grundmiete zuzüglich 75,-Euro Betriebskostenvorausleistung = 650,-EURO WARM-GESAMTMIETE/MONATLICH zuzüglich Heizkosten f.d. eigene Gastherme.

## DACHGESCHOSS: VERMIETET!!

2-1/2-Zimmer-Wohnung,Küche,Bad/WC,ca.68,83m<sup>2</sup> Wohnfläche für 490,-Euro Grundmiete zuzüglich 110,-Euro Betriebskostenvorausleistung = 600,-EURO WARM-GESAMTMIETE/MONATLICH zuzüglich Heizkosten f.d. eigene Gastherme.

## DRUCKEN SIE DIE PDF-BROSCHÜRE 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 Kettenbrücke-Nähe Zentrum

## 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:

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](http://www.neukamimmobilien.de)  
Verkauft erfolgreich Ihre Immobilie in Bamberg!  
2 www.neukamimmobilien.de

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 331,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK244



3 Garten



8 Erdgeschoss Bad



5 Hauseingang



9 Erdgeschoss Bad



7 Erdgeschoss Eingang Flur



10 Erdgeschoss Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 331,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK244



11 Erdgeschoss Arbeiten



15 1.Obergeschoss Eingang Flur



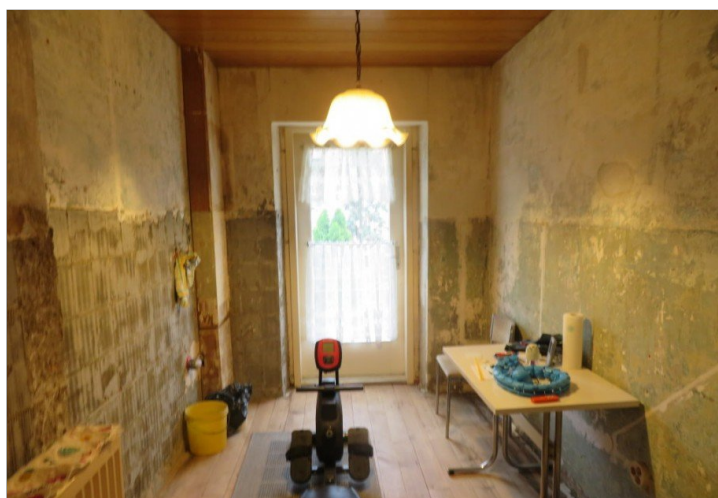
12 Erdgeschoss Schlafen



16 1.Obergeschoss älteres Bad



13 Treppenhaus



17 1.Obergeschoss Küche+Balkon

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 331,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK244



18 1.Obergeschoss Blick Küche+Arbeiten



21 1.Obergeschoss Schlafen



19 1.Obergeschoss Wohnen



24 Kellergeschoss Flur



20 1.Obergeschoss Schlafen

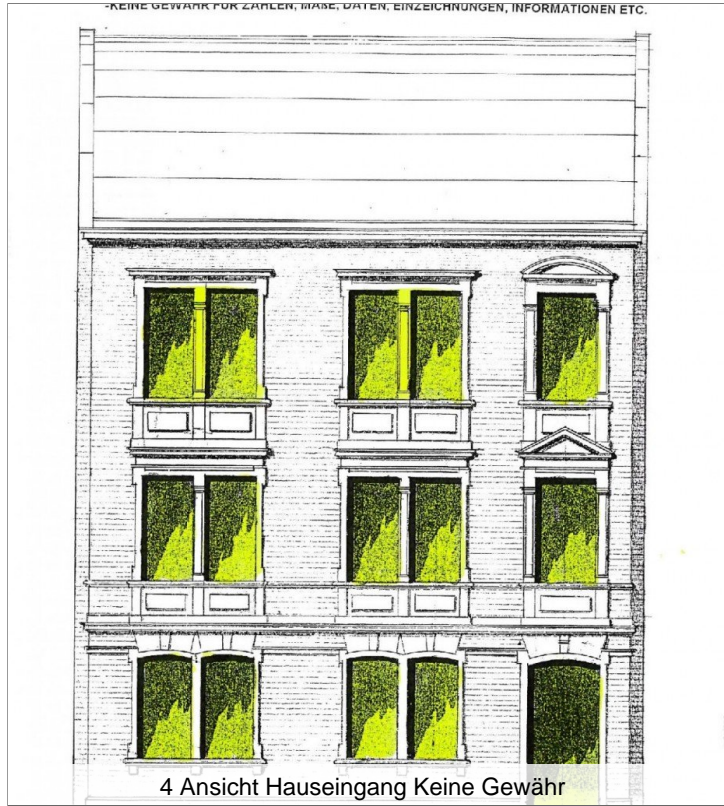


25 Kellergeschoss Hobbyraum

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 331,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK244



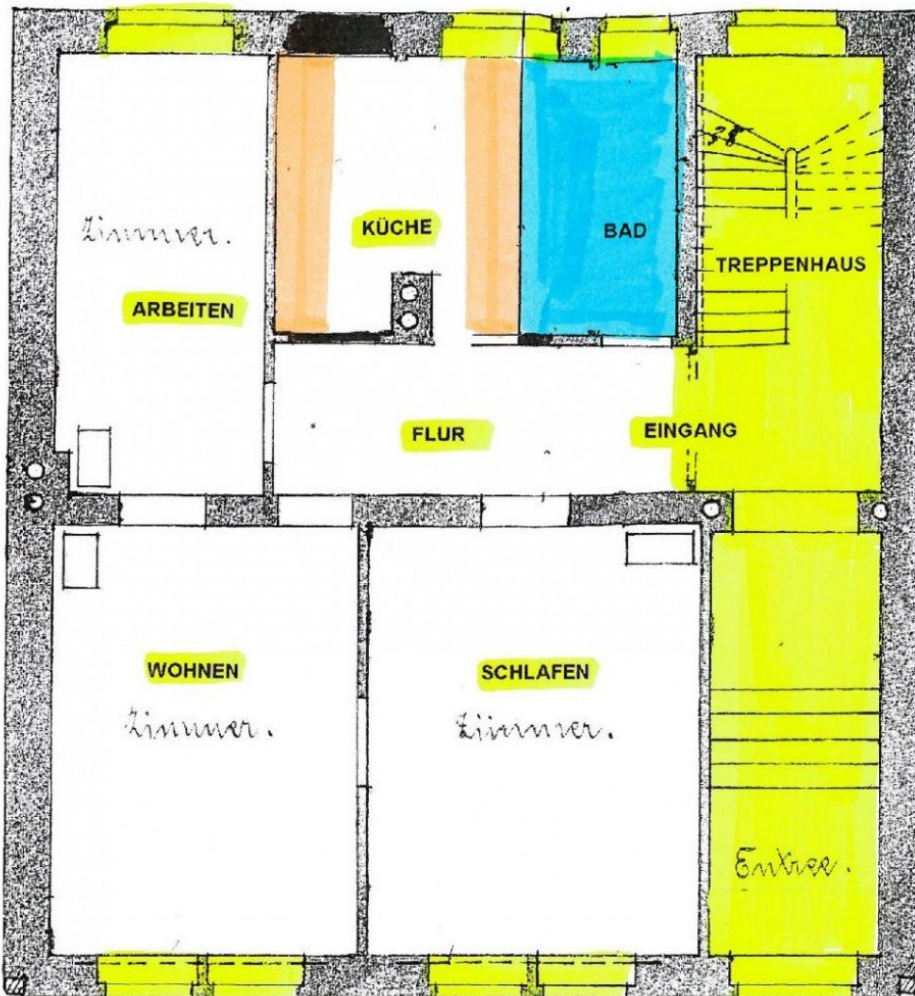
- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 331,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK244



## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

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



a

11,00

*Portier.*

6 Grundriss Erdgeschoss Keine Gewähr

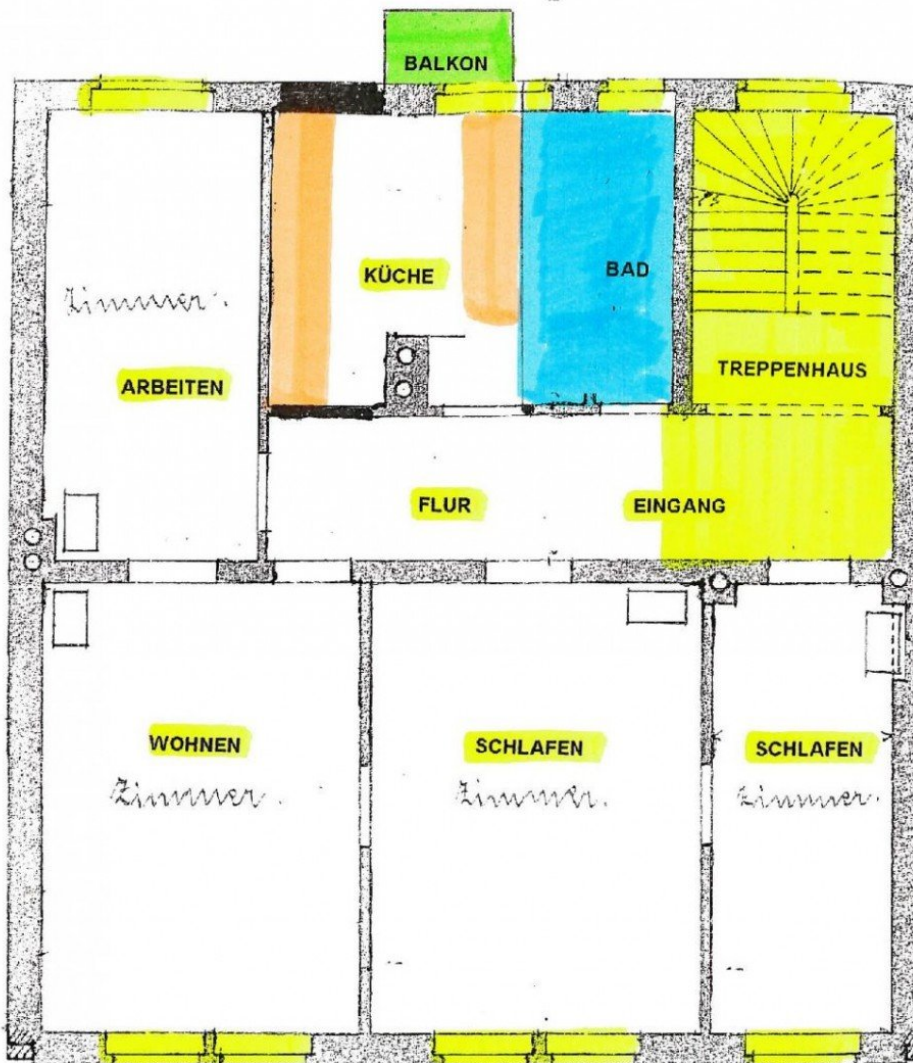
- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 331,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK244



## GRUNDRISS 1+2.OBERGESCHOSS

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



*1. u. 2. Stock*

14 Grundriss 1.+2.Obergeschoss Keine Gewähr

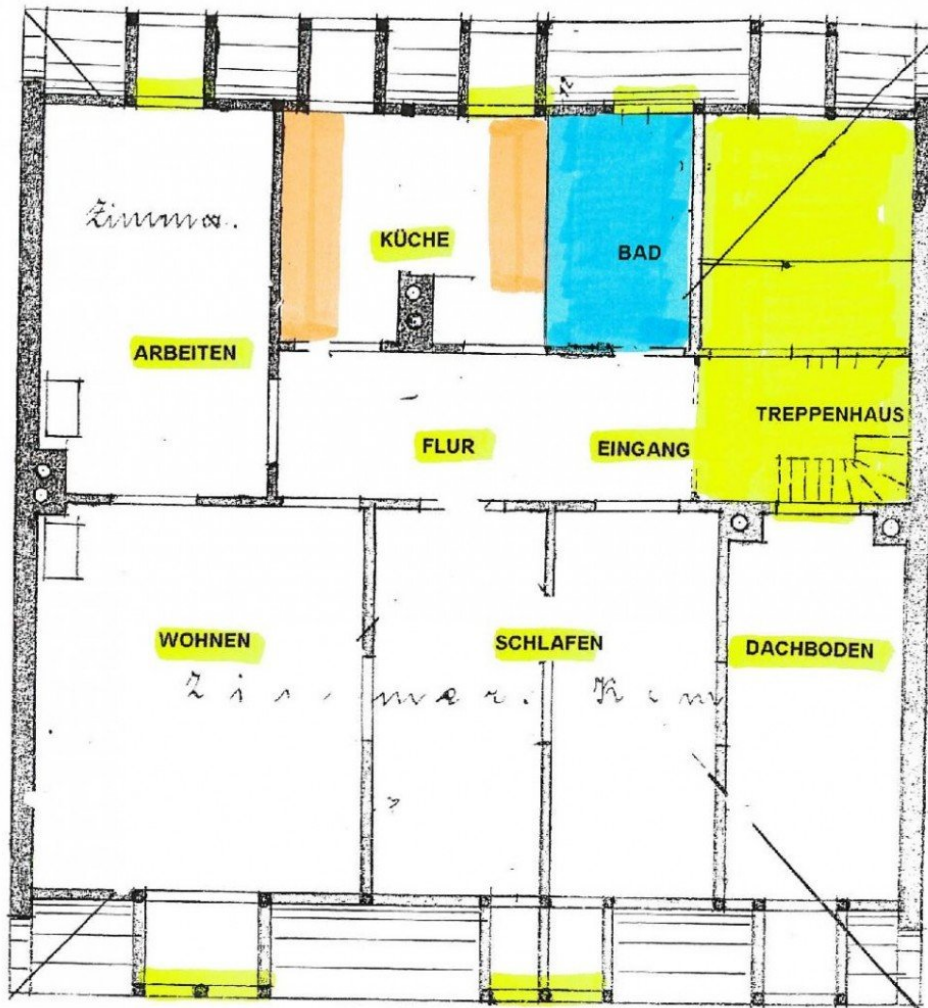
- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 331,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK244



## GRUNDRISS DACHGESCHOSS

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



*Neukam*

22 Grundriss Dachgeschoss Keine Gewähr

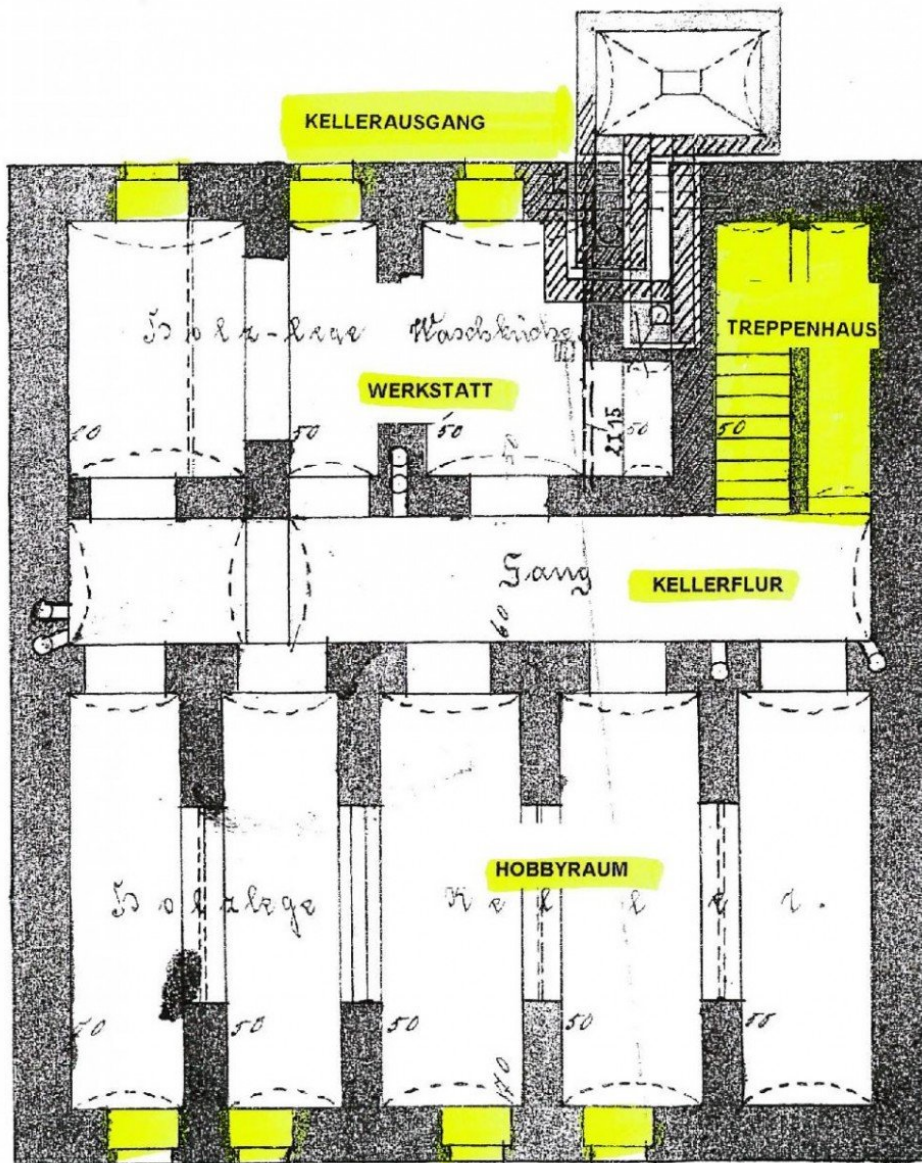
- > Mehrfamilienhaus
- > Bamberg
- > 13 Zimmer

- > 331,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK244



## GRUNDRISS KELLERGEHOSS

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



23 Grundriss Kellergeschoss Keine Gewähr



> Mehrfamilienhaus  
> Bamberg  
> 13 Zimmer

> 331,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: HVK244



## 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.