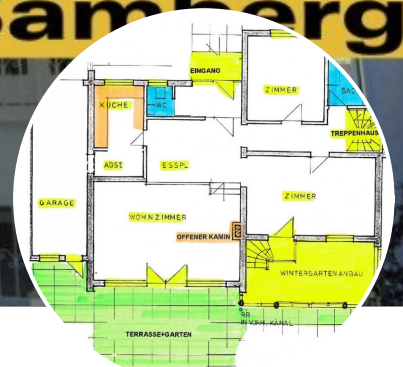


# EXPOSÉ

BAMBERG-NÄHE KLINIKUM: FREISTEHENDES  
HAUS+WINTERGARTEN+OFFENER KAMIN+GARAGE FÜR 785.000,-EURO

# NEUKAM IMMOBILIENMAKLER BAMBERG



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

## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 96049 Bamberg  
Baujahr: 1977  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 182,29 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 142,33 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 550 m<sup>2</sup>  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis  
€ 785.000,-**

**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

- > Einfamilienhaus
- > Bamberg
- > 5 Zimmer

- > 182,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK236



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	96049 Bamberg
Baujahr	1977
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	182,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	142,33 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	550 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	785.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	144,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1977
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	2,99 % einschließlich MwSt.

## Objektbeschreibung:

WICHTIGE HINWEISE DER VERKÄUFERIN VOR KONTAKTAUFNAHME:

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

-Unseriose Anfragen bzw. nur Anfragen nach der Adresse können NICHT beantwortet werden!!

WEITERE, WICHTIGE HINWEISE ZUM EXPOSE SOWIE

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften wie Geldwäschegesetz, EU-Verbraucherrechterichtlinie, Datenschutzgrundverordnung ist immer die komplette Anschrift sowie die Telefon- und Handynummer anzugeben!

**BAMBERG-NÄHE KLINIKUM:**  
FREISTEHENDES HAUS MIT WINTERGARTEN +OFFENER KAMIN + GARAGE FÜR 785.000,-EURO

-mit ca.182,29m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(= laut Wohnflächenberechnung der Verkäuferin)  
-mit ca.142,33m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE IM KELLERGESCHOSS+ GARAGE  
(= laut Nutzflächenberechnung der Verkäuferin)  
-mit BAUJAHR 1977/WÄRMEERZEUGER-GASZENTRALHEIZUNG 2014 (= je laut Energieausweis)

- mit 5 ZIMMER
- mit 2 BÄDER (= im Erd- sowie ausgebautem Kellergeschoss)
- mit 2 x SEP. WC (= im Erd- sowie im Schlafzimmer im Dachgeschoss)
- mit FUßBODENHEIZUNG MIT MARMORBÖDEN
- mit OFFENEN KAMIN
- mit WINTERGARTEN
- mit KUNSTSTOFF-FENSTER (= teilweise)
- mit BALKON IM SCHLAFZIMMER IM DACHGESCHOSS
- mit TERRASSE
- mit ANGELEGTEN GARTEN
- mit KELLERGESCHOSS, der "wohnraumähnlich" ausgebaut wurde, mit Dusche/WC sowie separaten Kellerausgang
- mit GARAGE
- mit ca.550m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK (=laut Grundbuch)

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

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 !

SCHAUEN SIE SICH DAS EXPOSE IN RUHE AN!

SIE HABEN KONKRETES KAUFINTERESSE UND HABEN EINEN SCHRIFTLICHEN FINANZIERUNGSNACHWEIS ?

DANN RUFEN SIE AN - 09544/94999

## Ausstattung:

BAMBERG-NÄHE KLINIKUM:  
FREISTEHENDES HAUS MIT WINTERGARTEN +OFFENER KAMIN + GARAGE FÜR 785.000,-EURO

-mit ca.182,29m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(= laut Wohnflächenberechnung der Verkäuferin)  
-mit ca.142,33m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE IM KELLERGESCHOSS+ GARAGE  
(= laut Nutzflächenberechnung der Verkäuferin)  
-mit BAUJAHR 1977/WÄRMEERZEUGER-GASZENTRALHEIZUNG 2014 (= je laut Energieausweis)

- mit 5 ZIMMER
- mit 2 BÄDER (= im Erd- sowie ausgebautem Kellergeschoss)
- mit 2 x SEP. WC (= im Erd- sowie im Schlafzimmer im Dachgeschoss)
- mit FUßBODENHEIZUNG MIT MARMORBÖDEN
- mit OFFENEN KAMIN
- mit WINTERGARTEN
- mit KUNSTSTOFF-FENSTER (= teilweise)
- mit BALKON IM SCHLAFZIMMER IM DACHGESCHOSS

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bamberg
- > 5 Zimmer

- > 182,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK236



- mit TERRASSE
- mit ANGELEGTEM GARTEN
- mit KELLERGESCHOSS, der "wohnraumähnlich" ausgebaut wurde, mit Dusche/WC sowie separaten Kellerausgang
- mit GARAGE
- mit ca.550m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK (=laut Grundbuch)

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

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 !

SCHAUEN SIE SICH DAS EXPOSE IN RUHE AN!

SIE HABEN KONKRETES KAUFINTERESSE UND HABEN EINEN SCHRIFTLICHEN FINANZIERUNGSNACHWEIS ?

DANN RUFEN SIE AN - 09544/94999

## Lagebeschreibung:

Bamberg-Nähe Klinikum

## 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 der Verkäuferin, 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 der Verkäuferin, 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](http://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)**

2 [www.neukamimmobilien.de](http://www.neukamimmobilien.de) bamberg!

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bamberg
- > 5 Zimmer

- > 182,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK236



3 Essplatz



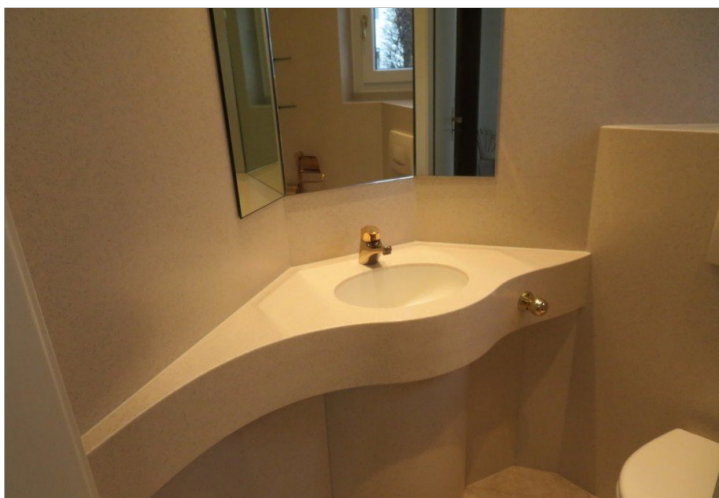
7 Essplatz+Wohnen



5 Eingang



8 Wohnen



6 WC



9 Wohnen

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bamberg
- > 5 Zimmer

- > 182,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK236



10 Zimmer



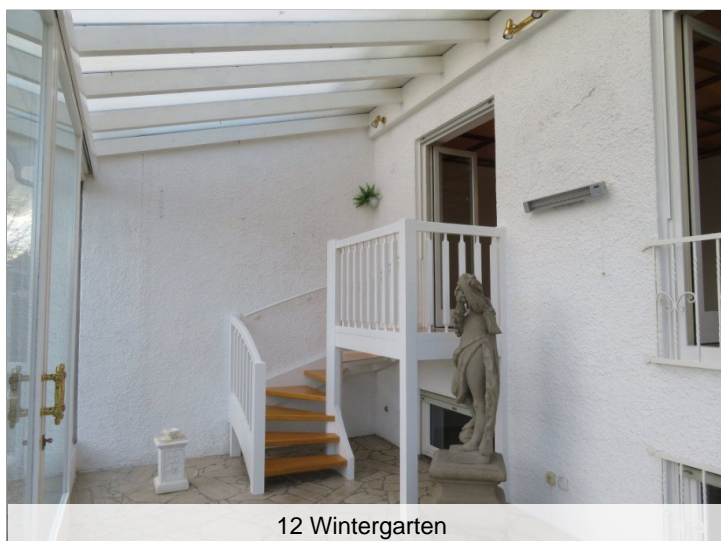
13 Küche



11 Zimmer



14 Zimmer



12 Wintergarten



15 Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bamberg
- > 5 Zimmer

- > 182,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK236



16 Bad



20 Dachgeschoss WC



18 Dachgeschoss Schlafen



22 Hobby Büroraume Kellergeschoss



19 Dachgeschoss Schlafen



23 Dusche WC Kellergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bamberg
- > 5 Zimmer

- > 182,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK236



24 Heizung Kellergeschoss

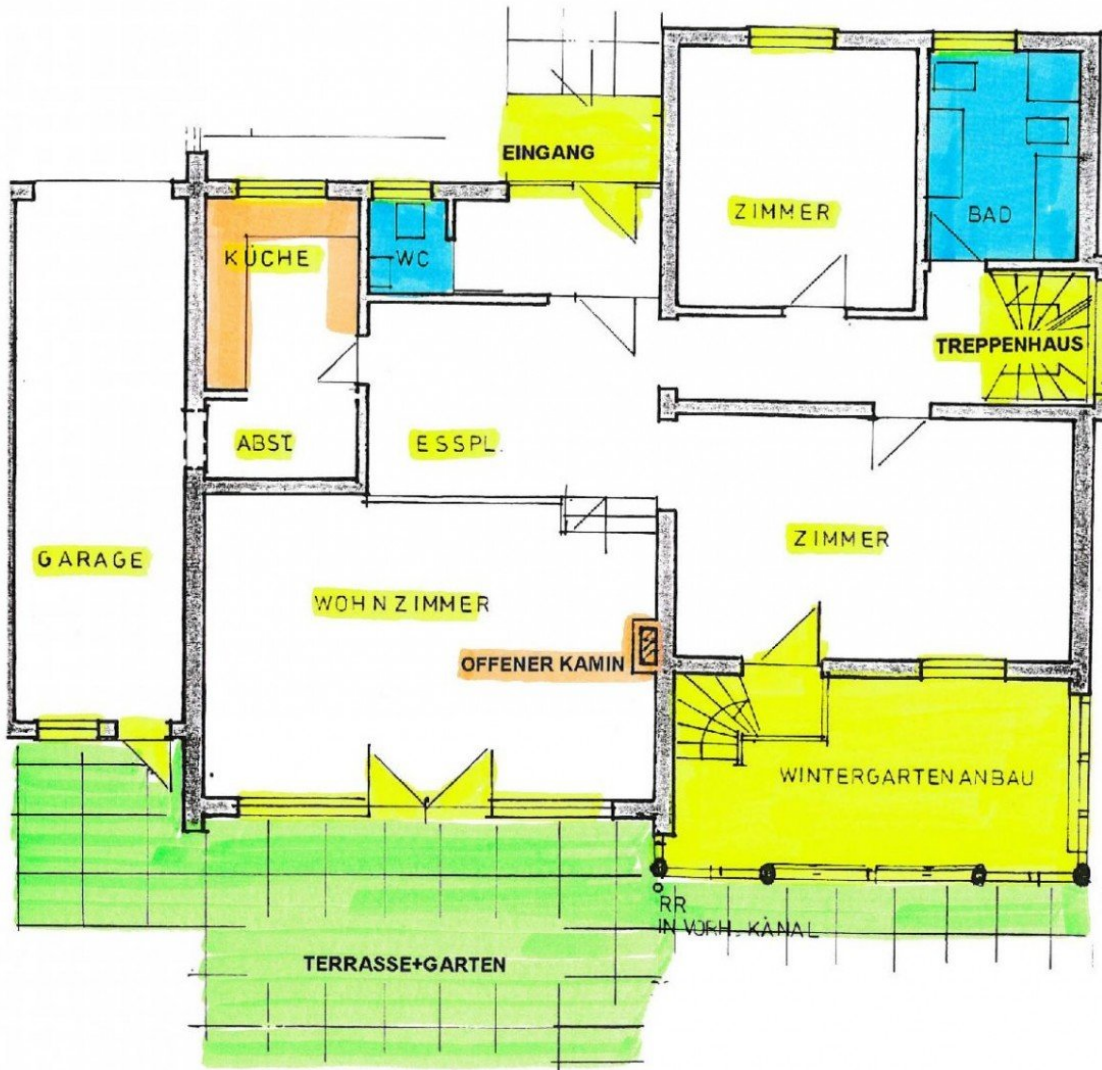
- > Einfamilienhaus
- > Bamberg
- > 5 Zimmer

- > 182,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK236



## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

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



## ERDGESCHOSS

4 Erdgeschoss Grundriss Keine Gewähr

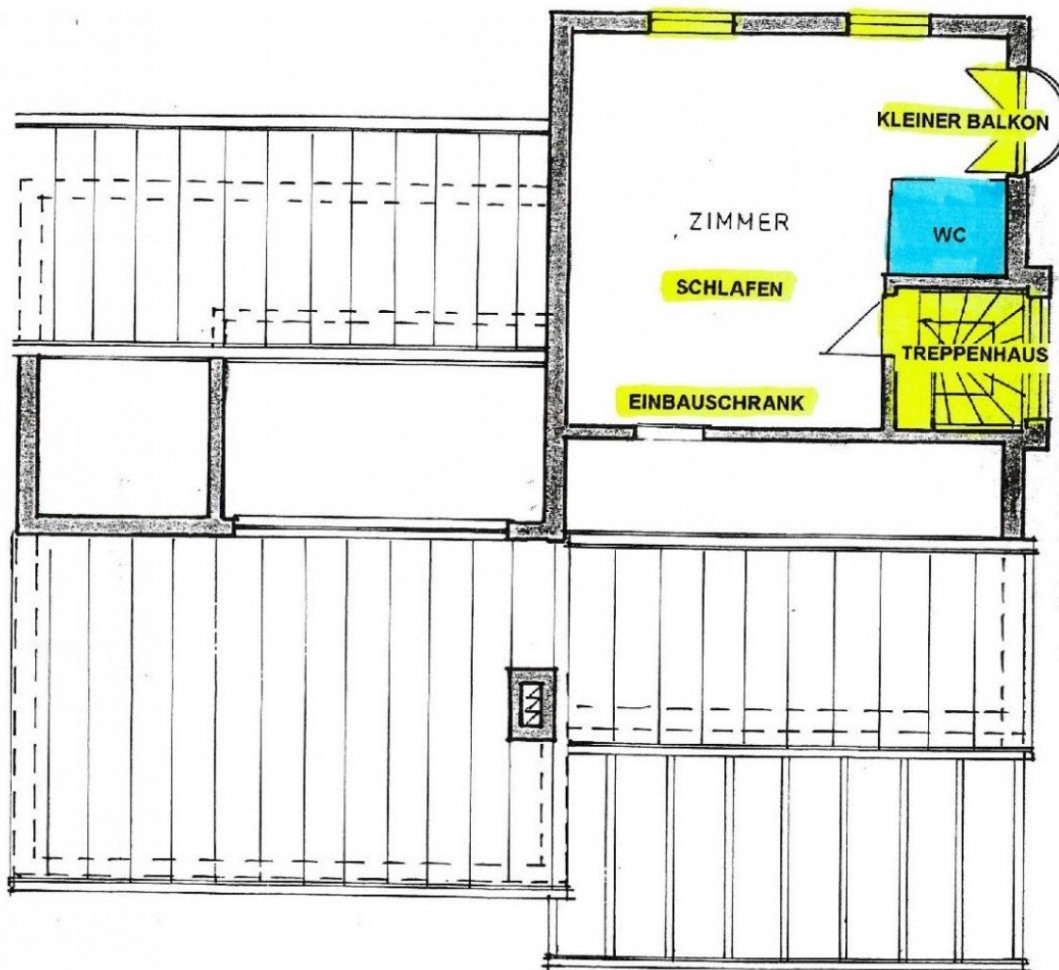
- > Einfamilienhaus
- > Bamberg
- > 5 Zimmer

- > 182,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK236



## GRUNDRISS DACHGESCHOSS

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



17 Dachgeschoss Grundriss Keine Gewähr

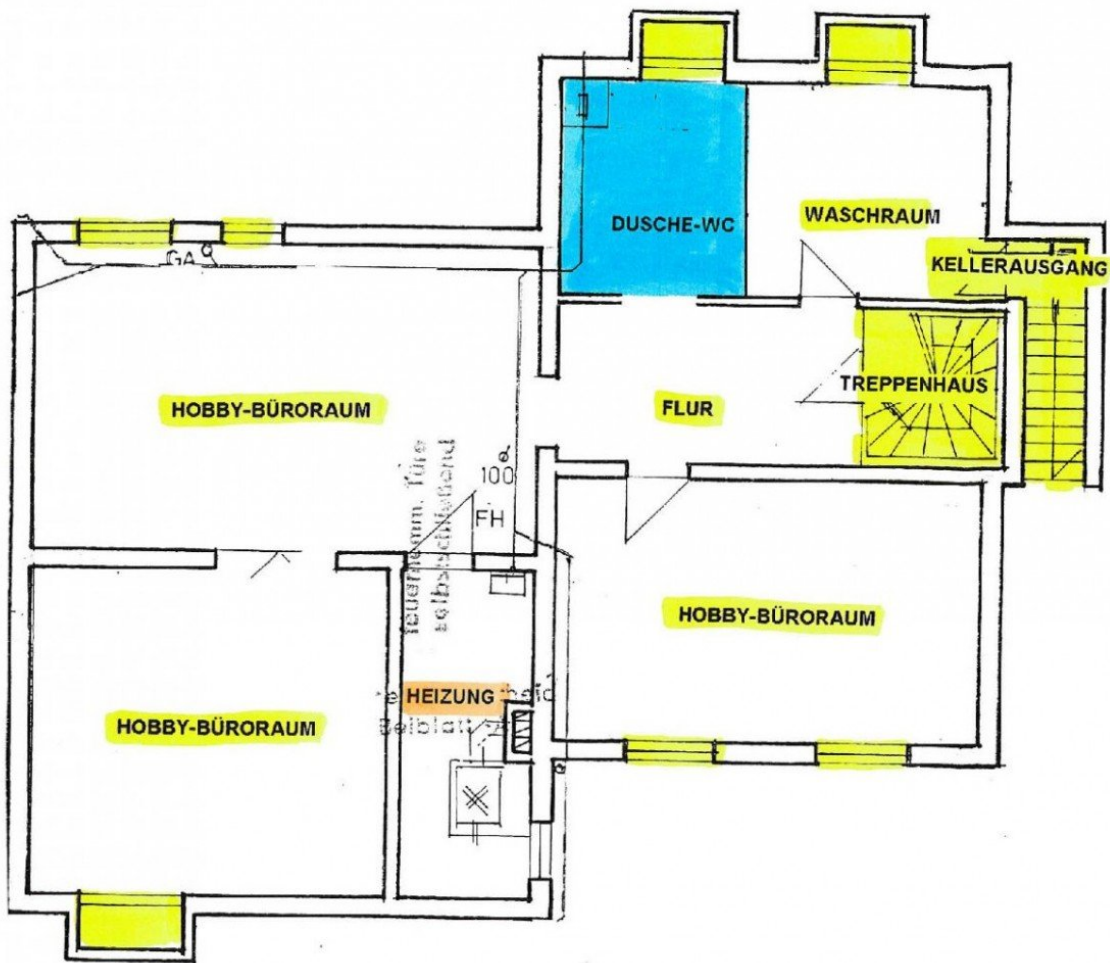
- > Einfamilienhaus
- > Bamberg
- > 5 Zimmer

- > 182,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK236



## GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

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



21 Kellergeschoss Grundriss Keine Gewähr



> Einfamilienhaus  
> Bamberg  
> 5 Zimmer

> 182,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: HVK236



## 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.