

# EXPOSÉ

BAMBERG-NÄHE WUNDERBURG: 1-ZIMMER-WOHNUNG+SEP.  
 KÜCHE MIT FENSTER+BAD MIT BADEWANNE FÜR 135.000,-EURO



**Verkauft erfolgreich  
 Ihre Immobilie in Bamberg!**

## ECKDATEN

- Objektart: Wohnung
- Adresse: 96050 Bamberg
- Baujahr: 1986
- Zimmerzahl: 1
- Wohnfläche (ca.): 38,96 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 37 m<sup>2</sup>
- Hausgeld (ca.): 97,- €
- Energieausweis: Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 158 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)

**Kaufpreis  
 € 135.000,-**

> Wohnung  
> Bamberg  
> 1 Zimmer

> 38,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: WVK288



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	96050 Bamberg
Baujahr	1986
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	38,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	37 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	135.000,- €
Hausgeld (ca.)	97,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1986
Provision für Käufer	2,99 % einschließlich MwSt.

## Objektbeschreibung:

WICHTIGE HINWEISE DES VERKÄUFERS 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!

WICHTIGE HINWEISE ZUM EXPOSE SOWIE KONTAKTAUFNAHME:  
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 WUNDERBURG:  
1-ZIMMER-WOHNUMG+SEPARATER KÜCHE MIT FENSTER +BAD  
MIT BADEWANNE FÜR 135.000,-EURO

HINWEIS ZUM KFZ-STELLPLATZ:

Es kann ein KFZ-Stellplatz optional, für 8.000,-Euro, käuflich erworben

werden. Kaufpreis Wohnung 135.000,-Euro +KFZ-Stellplatz für 8.000,-Euro = 143.000,-Euro GESAMTKAUFPREIS.

-mit ca.38,96m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(= laut Wohnflächenberechnung des Verkäufers)  
-mit ca.37m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE (= im Kelleranteil +Lagerraum)  
(= laut Nutzflächenberechnung des Verkäufers)  
-mit BAUJAHR 1986(= laut Energieausweis)  
-mit ELEKTRO-KONVEKTOREN ALS HEIZUNG, die 2019 angeschafft wurden  
-mit SEPARATER KÜCHE MIT FENSTER  
-mit BAD MIT BADEWANNE  
-mit ABSTELLRAUM  
-mit STANDPLATZ FÜR DIE WASCHMASCHINE IM KELLER  
(= gemeinschaftlicher Raum)  
-mit EXTRA-LAGERRAUM der, für 45,-Euro, vermietet ist  
-mit MONATLICHEN HAUSGELD von derzeit 97,-Euro  
(= laut Einzelwirtschaftsplan 2026)  
= Abschlag für Betriebskosten, Verwaltung, Rücklage.

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!

UND SIE HABEN SCHON IHRE FINANZIERUNG GEKLÄRT ?

DANN RUFEN SIE AN - 09544/94999

## Ausstattung:

SOFORT FRE!!!

BAMBERG-NÄHE WUNDERBURG:  
1-ZIMMER-WOHNUMG+SEPARATER KÜCHE MIT FENSTER +BAD  
MIT BADEWANNE FÜR 135.000,-EURO

HINWEIS ZUM KFZ-STELLPLATZ:

Es kann ein KFZ-Stellplatz optional, für 8.000,-Euro, käuflich erworben werden. Kaufpreis Wohnung 135.000,-Euro +KFZ-Stellplatz für 8.000,-Euro = 143.000,-Euro GESAMTKAUFPREIS.

-mit ca.38,96m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(= laut Wohnflächenberechnung des Verkäufers)  
-mit ca.37m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE (= im Kelleranteil +Lagerraum)  
(= laut Nutzflächenberechnung des Verkäufers)  
-mit BAUJAHR 1986(= laut Energieausweis)  
-mit ELEKTRO-KONVEKTOREN ALS HEIZUNG, die 2019 angeschafft wurden

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 1 Zimmer

- > 38,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK288



- mit SEPARATER KÜCHE MIT FENSTER
- mit BAD MIT BADEWANNE
- mit ABSTELLRAUM
- mit STANDPLATZ FÜR DIE WASCHMASCHINE IM KELLER (= gemeinschaftlicher Raum)
- mit EXTRA-LAGERRAUM der, für 45,-Euro, vermietet ist
- mit MONATLICHEN HAUSGELD von derzeit 97,-Euro (= laut Einzelwirtschaftsplan 2026)
- = Abschlag für Betriebskosten, Verwaltung, Rücklage.

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 SIE HABEN SCHON IHRE FINANZIERUNG GEKLÄRT ?

DANN RUFEN SIE AN - 09544/94999

## Lagebeschreibung:

BAMBERG-NÄHE WUNDERBURG

## 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 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](http://www.neukam-immobilien.de).

NEUKAM IMMOBILIEN - IMMOBILIENMAKLER BAMBERG!

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 1 Zimmer

> 38,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: WVK288



3 Lagerraum



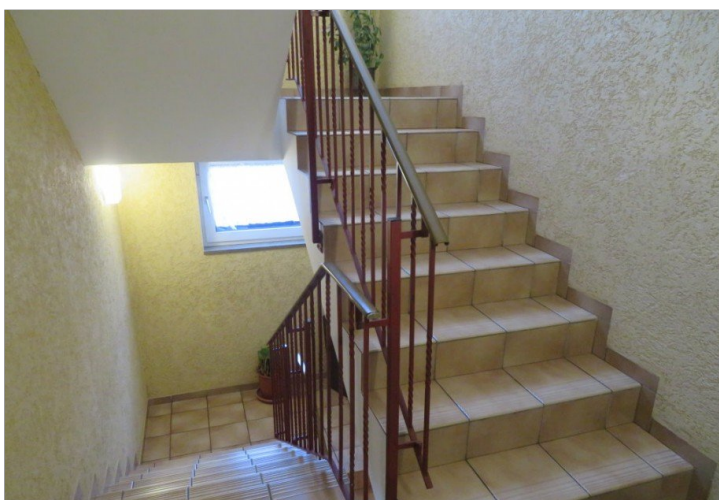
7 Eingang Flur



4 Kfz Stellplatz



8 Flur



5 Eingang Treppenhaus



9 Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 1 Zimmer

- > 38,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK288



10 Wohnen



13 Wohnen



11 Wohnen



14 Flur



12 Wohnen



15 Flur+Blick Bad+Abstellraum

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 1 Zimmer

- > 38,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK288



16 Bad



19 Abstellraum



17 Bad



20 Küche



18 Bad



21 Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 1 Zimmer

- > 38,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK288



22 Küche



25 Kelleranteil



23 Küche



24 Standplatz Waschmaschine im

# Eckdaten

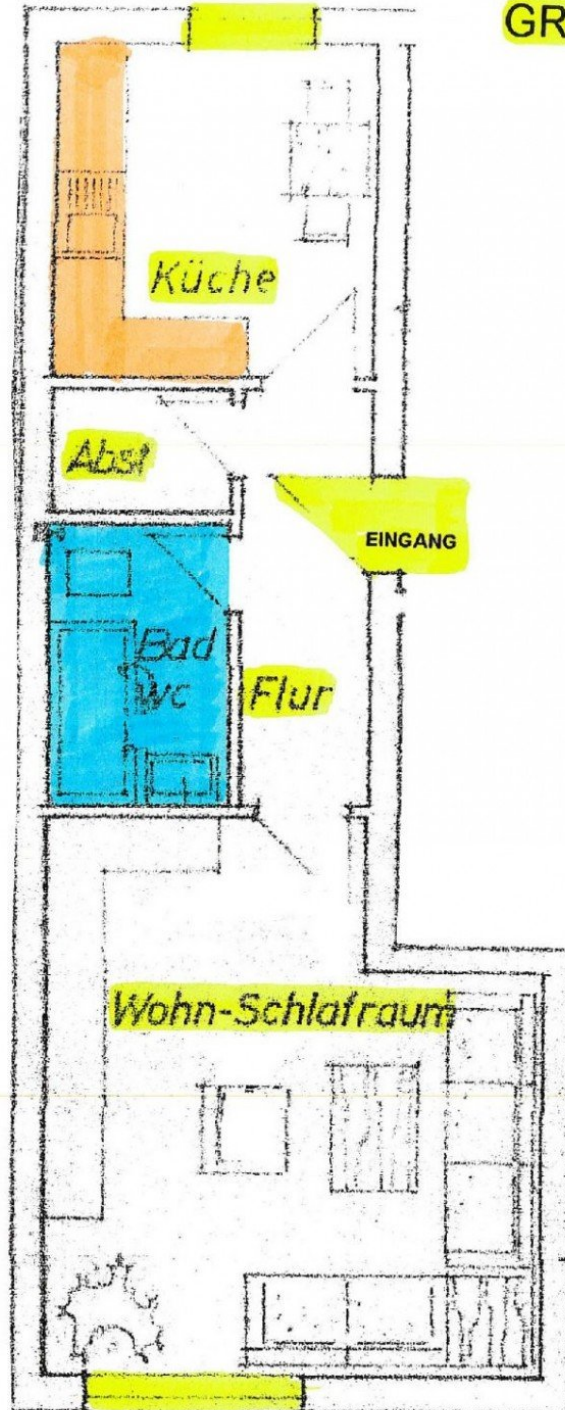
- > Wohnung
- > Bamberg
- > 1 Zimmer

- > 38,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK288



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

## GRUNDRISS



6 Grundriss Keine Gewähr



> Wohnung  
> Bamberg  
> 1 Zimmer

> 38,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: WVK288



## 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.