

# EXPOSÉ

Seit 1988  
www.neukamimmobilien.de  
Verkauft auch Ihre Immobilie!  
✓ Seit 1988 in der Immobilienwirtschaft ✓ Kaufmann der Wohnungswirtschaft  
**NEUKAM**  
IMMOBILIENMAKLER BAMBERG  
✓ Rufen Sie an! ☎ 09544-94999

BAMBERG-OST-NÄHE BAMBADOS: MODERNISIERTE  
3-ZIMMER-WOHNUNG(=SOFORT FREI) MIT BALKON FÜR 249.000,-EURO

**NEUKAM**  
IMMOBILIENMAKLER BAMBERG  
Rufen Sie an! ☎ 09544-94999  
Bilder finden Sie unter  
neukamimmobilien.de  
Erfolgreich Ihre Immobilie

✓ **Verkauft erfolgreich auch  
Ihre Immobilie!**

## ECKDATEN

Objektart: Wohnung  
Adresse: 96050 Bamberg  
Baujahr: 1971  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 78,13 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 340,- €  
Balkon / Terrasse: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis  
€ 249.000,-**

**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

> Wohnung  
> Bamberg  
> 3 Zimmer

> 78,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: WVK287



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	96050 Bamberg
Baujahr	1971
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	78,13 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	249.000,- €
Hausgeld (ca.)	340,- €
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	108,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1971
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Provision für Käufer	2,99% inkl.MwSt.

## Objektbeschreibung:

WICHTIGE HINWEISE DER VERKÄUFERIN VOR KONTAKTAUFNAHME:

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

-Unseriöse 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!

SOFORT FRE!!!

BAMBERG-OST-NÄHE BAMBADOS:  
MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON FÜR

249.000,-EURO!

SOFORT 2026 FRE!!!

-MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON  
-mit ca.78,13m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(= laut Verwalterabrechnung)  
-mit BAUJAHR 1971/WÄRMEERZEUGER 1993  
(= je laut Energieausweis)  
JEDOCH  
-2003 NEUE KUNSTSTOFF-FENSTER  
(= laut Datumstempel Fenster)  
-mit MODERNISERTEN BAD  
-BODENBELÄGE AUSGETAUSCHT  
-mit EINBAUKÜCHE (= optional gegen Aufpreis)  
-mit BALKON  
-mit LIFT  
-mit KELLERANTEIL  
-mit MONATLICHEN HAUSGELD von derzeit 340,- Euro  
(= laut Wirtschaftsplan)  
= Abschlag für Heiz,-Betriebskosten,Hausreinigung,  
Winterdienst,Lift,Verwaltung,Rücklage.

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:

SOFORT FRE!!!

BAMBERG-OST-NÄHE BAMBADOS:  
MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON FÜR  
249.000,-EURO!!

SOFORT FRE!!!

-MODERNISIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON  
-mit ca.78,13m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(= laut Verwalterabrechnung)  
-mit BAUJAHR 1971/WÄRMEERZEUGER 1993  
(= je laut Energieausweis)  
JEDOCH  
-2003 NEUE KUNSTSTOFF-FENSTER  
(= laut Datumstempel Fenster)  
-mit MODERNISERTEN BAD  
-BODENBELÄGE AUSGETAUSCHT  
-mit EINBAUKÜCHE (= optional gegen Aufpreis)  
-mit BALKON  
-mit LIFT

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 78,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK287



-mit KELLERANTEIL  
-mit MONATLICHEN HAUSGELD von derzeit 340,- Euro  
(= laut Wirtschaftsplan)  
= Abschlag für Heiz,-Betriebskosten,Hausreinigung,  
Winterdienst,Lift,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-Ost-Nähe Bambados

## 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 Immobilienn 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 Verkäuferin, 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](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/bamberg](http://www.neukamimmobilien.de/bamberg)

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 78,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK287



3 moderne Küche



7 Eingang Diele



4 modernes Bad



8 moderne Küche



5 Treppenhaus mit Lift



9 moderne Küche

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

> 78,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: WVK287



10 Diele +Blick zum Essen



13 Wohnen



11 Essen+Blick Wohnen



14 Balkon



12 Wohnen



15 Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

> 78,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: WVK287



16 Essen+Blick Arbeiten



19 Flur



17 Arbeiten



20 Schlafen



18 Arbeiten



21 Schlafen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 78,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK287



22 Bad



23 Bad



24 Bad

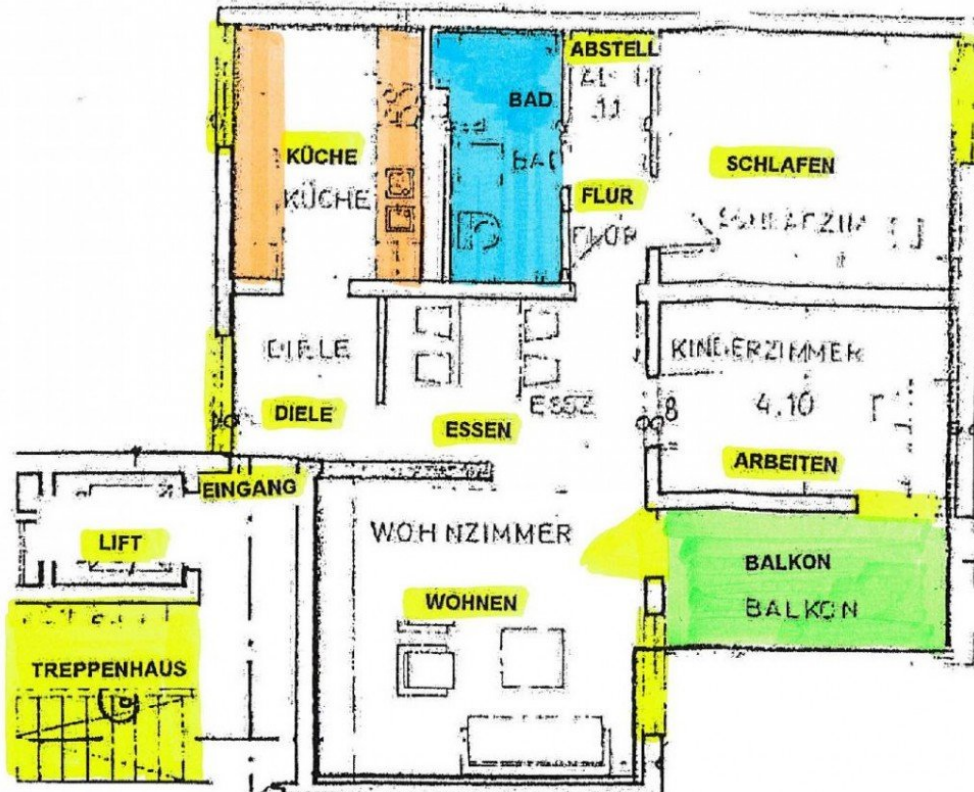
- > Wohnung
- > Bamberg
- > 3 Zimmer

- > 78,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK287



## GRUNDRISS

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



6 Grundriss Keine Gewähr



> Wohnung  
> Bamberg  
> 3 Zimmer

> 78,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: WVK287



## 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.