

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-N.GARTENSTADT:MODERNISIERTE
4-RAUM-WOHNUNG(=2025 NEUES BAD)+BALKON FÜR 289.000,-EURO

NEUKAM

IMMOBILIENMAKLER BAMBERG

www.neukamimmobilien.de
Verkauft auch Ihre Immobilie!
NEUKAM
IMMOBILIENMAKLER BAMBERG
Rufen Sie an! ☎ 09544-94999
Bilder finden Sie unter
neukamimmobilien.de
Verkaufen Sie Ihre Immobilie!



Verkauft erfolgreich! Ihre Immobilie in Bamberg!



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 96052 Bamberg
Baujahr: 1960
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 81,73 m²
Nutzfläche (ca.): 23,59 m²
Hausgeld (ca.): 366,- €
Balkon / Terrasse: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 289.000,-

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
> 4 Zimmer

> 81,73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK307



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	96052 Bamberg
Baujahr	1960
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	81,73 m ²
Nutzfläche (ca.)	23,59 m ²
Kaufpreis	289.000,- €
Hausgeld (ca.)	366,- €
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	123,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1960
Provision für Käufer	2,99 % einschließlich MwSt.

Objektbeschreibung:

WICHTIGE HINWEISE DER VERKÄUFER 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 KONTAKTAUFNAHME:

BITTE,gehen SIE immer auf 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!

BEZUG KURZFRISTIG MÖGLICH!!

BAMBERG-OST-NÄHE GARTENSTADT:
MODERNISIERTE 4-RAUM-WOHNUNG(= 2025 NEUES BAD
MODERNISIERT) MIT BALKON FÜR 289.000,-EURO!!

-4-RAUM-WOHNUNG (= und NICHT 4-Zimmer-WOHNUNG als Hinweis

zur Zimmeranzahl!!)

-mit ca.81,73m² WOHNFLÄCHE
(= laut Wohnflächenberechnung)
-mit ca.23,59m² NUTZFLÄCHE KELLER-SOWIE DACHBODENANTEIL
(= laut Nutzflächenberechnung)
-mit BAUJAHR 1960/ANLAGENTECHNIK 2002
(= je laut Energieausweis)
JEDOCH
-2002 KUNSTSTOFF-FENSTER MODERNISIERT (= laut Datumstempel
Fenster)
-2025 NEUES BAD MODERNISIERT (= mit Fenster)
-ELEKTROVERTEILUNG MODERNISIERT
-mit EINBAUKÜCHE (= optional gegen Aufpreis)
-mit ABSTELLRAUM
-mit BALKON
-mit KELLER- UND DACHBODENANTEIL
-mit MONATLICHEN HAUSGELD von derzeit 366,-Euro
(= laut Einzelwirtschaftsplan 2026)
= Abschlag für Heiz,-Betriebskosten,Hausreinigung,
Winterdienst,Verwaltung,Rücklage.

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

Ausstattung:

BEZUG KURZFRISTIG MÖGLICH!!

BAMBERG-OST-NÄHE GARTENSTADT:
MODERNISIERTE 4-RAUM-WOHNUNG(= 2025 NEUES BAD
MODERNISIERT) MIT BALKON FÜR 289.000,-EURO!!

-4-RAUM-WOHNUNG (= und NICHT 4-Zimmer-WOHNUNG!)
-mit ca.81,73m² WOHNFLÄCHE
(= laut Wohnflächenberechnung)
-mit ca.23,59m² NUTZFLÄCHE IM KELLER-SOWIE
DACHBODENANTEIL
(= laut Nutzflächenberechnung)
-mit BAUJAHR 1960 / ANLAGENTECHNIK - GASZENTRALHEIZUNG
2002
(= je laut Energieausweis)

JEDOCH

-2002 KUNSTSTOFF-FENSTER MODERNISIERT (= laut Datumstempel
Fenster)
-2025 NEUES BAD MODERNISIERT (= mit Fenster)
-ELEKTROVERTEILUNG MODERNISIERT
-mit EINBAUKÜCHE (= optional gegen Aufpreis)
-mit ABSTELLRAUM

Eckdaten

> Wohnung
> Bamberg
> 4 Zimmer

> 81,73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK307



-mit BALKON
-mit KELLER- UND DACHBODENANTEIL
-mit MONATLICHEN HAUSGELD von derzeit 366,-Euro
(= laut Einzelwirtschaftsplan 2026)
= Abschlag für Heiz,-Betriebskosten,Hausreinigung,
Winterdienst,Verwaltung,Rücklage.

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-Ost-Nähe Brose

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 der Verkäufer, 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 Verkäufer, 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:

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 4 Zimmer

> 81,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WVK307



3 Balkon



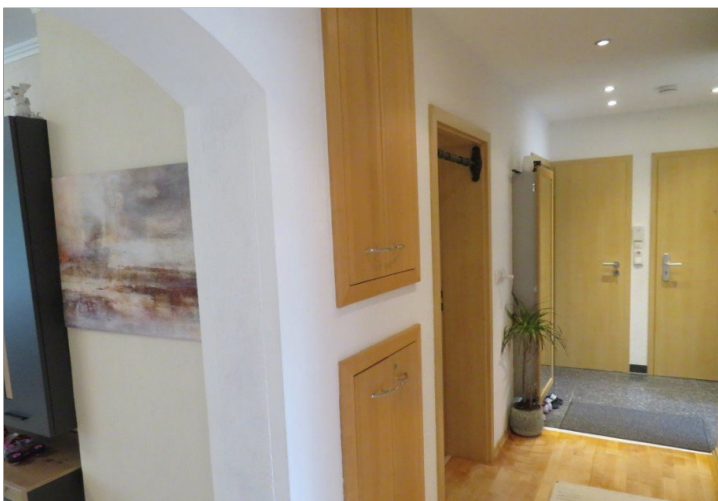
7 Eltern



4 Blick ins Grüne



8 Eltern



6 Eingang Diele



9 Zugang zum Balkon

Eckdaten

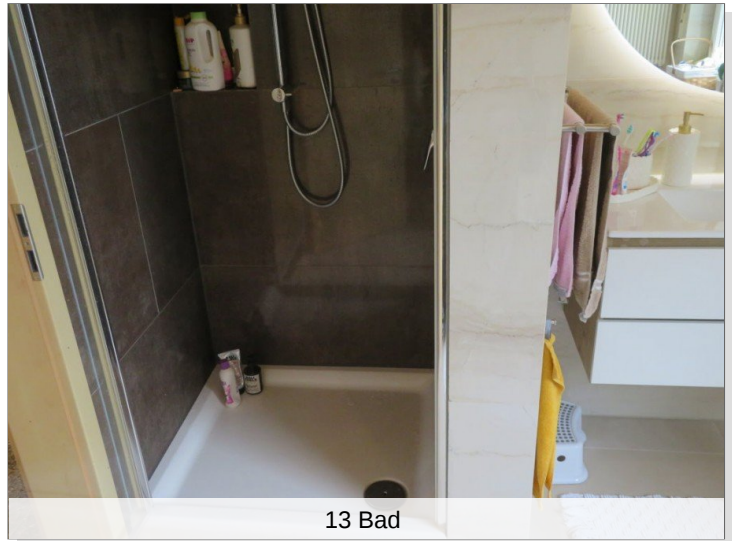
- > Wohnung
- > Bamberg
- > 4 Zimmer

> 81,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WVK307



10 Eltern



13 Bad



11 Bad



14 Bad



12 Bad



15 Diele

Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 4 Zimmer

> 81,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WVK307



16 Kind



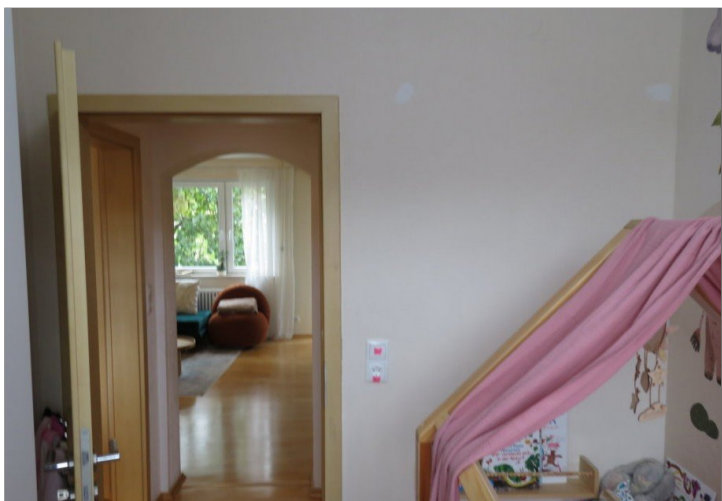
19 Wohnen



17 Arbeiten



20 Wohnen



18 Arbeiten+Blick Wohnen



21 Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 4 Zimmer

> 81,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WVK307



22 offene Küche



25 offene Küche+Blick Wohnen



23 offene Küche



24 offene Küche

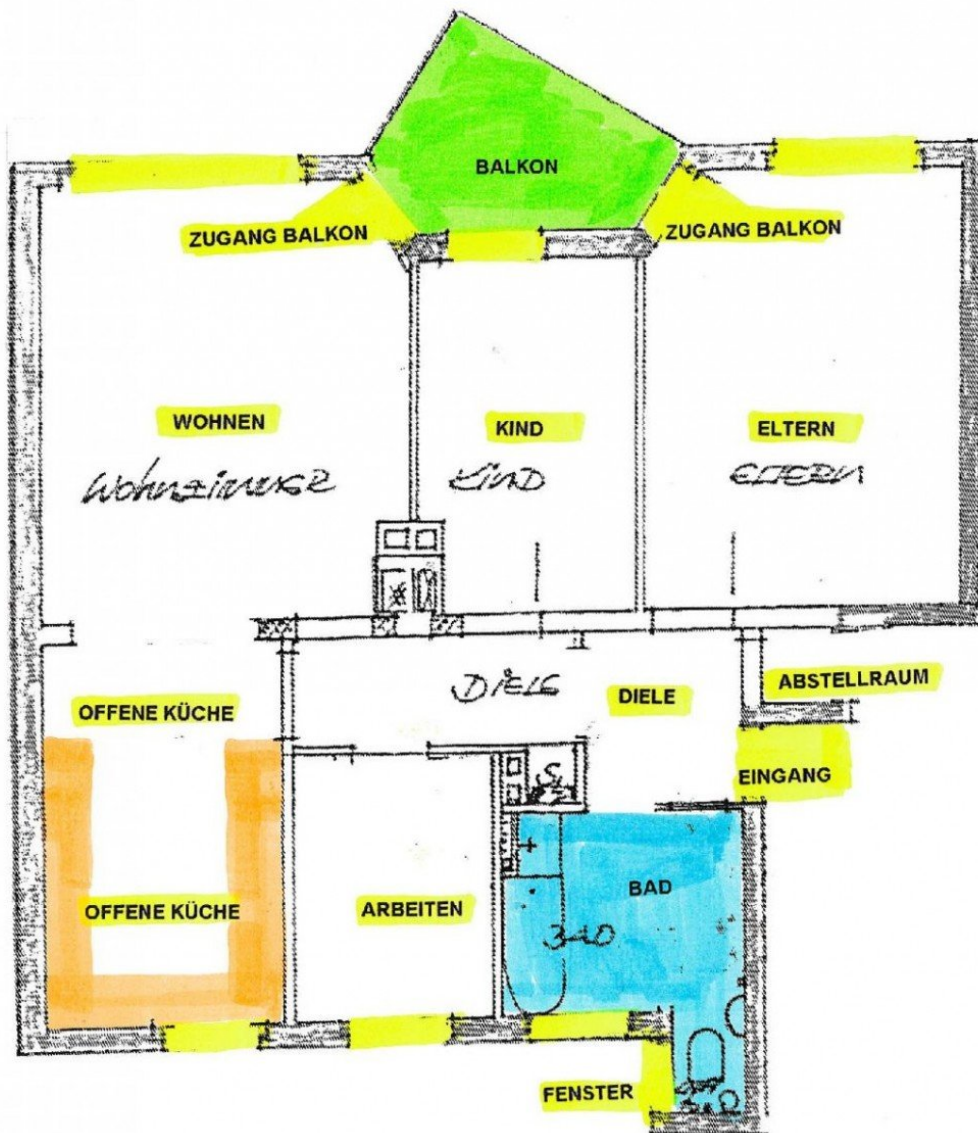
> Wohnung
> Bamberg
> 4 Zimmer

> 81,73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK307



GRUNDRISS

-Unverbindlicher Grundriss der Verkäufer-dient nur zur Anschauung.
-Nicht maßstabsgetreu.
-Keine Gewähr für Zahlen, Maße, Daten, Einzeichnungen, Informationen etc.



5 Grundriss Keine Gewähr

Eckdaten

> 4 Zimmer

> Objektnummer: WVK307



Ansprechpartner:

E-Mail: info@neukam-immobilien.de

Termine nach telefonischer Vereinbarung.

Firmendaten:

Neukam Michael Immobilien
IMMOBILIENMAKLER BAMBERG
Kaufmann der Wohnungswirtschaft
Seit 1988 in der Immobilienwirtschaft
Am Sand 14
96164 Kemmern/Bamberg

E-Mail: info@neukam-immobilien.de
Internet: www.neukamimmobilien.de

Ihre Notizen:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

> Wohnung
> Bamberg
> 4 Zimmer

> 81,73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK307



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 Gesamtkaufpreis (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.