

# EXPOSÉ

BAMBERG-WUNDERBURG: 8.640,-EURO MIETE p.a.  
2-ZIMMER-DACHGESCHOSS-WOHNUNG+BALKON FÜR 179.000,-EURO

# NEUKAM IMMOBILIENMAKLER BAMBERG



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

## ECKDATEN

- Objektart: Wohnung
- Adresse: 96050 Bamberg
- Baujahr: 1990
- Zimmerzahl: 2
- Wohnfläche (ca.): 42,28 m<sup>2</sup>
- Balkon / Terrasse: ja
- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Energieverbrauchskennwert: 77 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)
- Energieausweis Baujahr: 1990

**Kaufpreis  
€ 179.000,-**

> Wohnung  
> Bamberg  
> 2 Zimmer

> 42,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: WVK291



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	96050 Bamberg
Baujahr	1990
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	42,28 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	179.000,- €
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	77 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1990
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!

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!

### BAMBERG-WUNDERBURG:

8.640,-EURO MIETE p.a.!! VERMIETETE  
2-ZIMMER-DACHGESCHOSS-WOHNUMG MIT BALKON FÜR  
179.000,-EURO!

### HINWEIS ZUM TIEFGARAGENSTELLPLATZ:

Es kann ein Tiefgaragenstellplatz optional, für 9.000,-Euro, käuflich erworben werden. Kaufpreis Wohnung 179.000,-Euro zuzüglich Tiefgaragen-stellplatz für 9.000,-Euro = 188.000,-Euro GESAMTKAUFPREIS.

-mit ca.42,28m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(= laut Wohnflächenberechnung)

-zusätzlich NUTZFLÄCHE IM SPITZBODEN- SOWIE KELLERANTEIL  
-mit BAUJAHR 1990-ANLAGENTECHNIK-GASZENTRALHEIZUNG 2013  
(= je laut Energieausweis)  
-mit BAD-WC  
-mit BALKON  
-mit TIEFGARAGENSTELLPLATZ, optional gegen Aufpreis  
-SEIT 2025 vermietet für  
650,-Euro Grund-Kaltmiete  
zuzüglich 70,-Euro f.d. Tiefgaragenstellplatz zuzüglich 150,-Euro Heiz-Betriebskosten-vorausleistung  
= 870,-Euro WARM-GESAMTMIETE

### ABZÜGLICH

-monatliches Hausgeld von 258,-Euro  
(=laut Einzelwirtschaftsplan 2026) = Abschlag für Heiz-Betriebskosten,Hausreinigung-Hausmeister, Verwaltung,Rücklage.

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:

### BAMBERG-WUNDERBURG:

8.640,-EURO MIETE p.a.!! VERMIETETE  
2-ZIMMER-DACHGESCHOSS-WOHNUMG MIT BALKON FÜR  
179.000,-EURO!

### HINWEIS ZUM TIEFGARAGENSTELLPLATZ:

Es kann ein Tiefgaragenstellplatz optional, für 9.000,-Euro, käuflich erworben werden. Kaufpreis Wohnung 179.000,-Euro zuzüglich Tiefgaragen-stellplatz für 9.000,-Euro = 188.000,-Euro GESAMTKAUFPREIS.

-mit ca.42,28m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(= laut Wohnflächenberechnung)  
-zusätzlich NUTZFLÄCHE IM SPITZBODEN- SOWIE KELLERANTEIL  
-mit BAUJAHR 1990-ANLAGENTECHNIK-GASZENTRALHEIZUNG 2013  
(= je laut Energieausweis)  
-mit BAD-WC  
-mit BALKON  
-mit TIEFGARAGENSTELLPLATZ, optional gegen Aufpreis  
-SEIT 2025 vermietet für  
650,-Euro Grund-Kaltmiete  
zuzüglich 70,-Euro f.d. Tiefgaragenstellplatz zuzüglich 150,-Euro Heiz-Betriebskosten-vorausleistung

# Eckdaten

> Wohnung  
> Bamberg  
> 2 Zimmer

> 42,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: WVK291



= 870,-Euro WARM-GESAMTMIETE

ABZÜGLICH

-monatliches Hausgeld von 258,-Euro  
(=laut Einzelwirtschaftsplan 2026) = Abschlag für  
Heiz-Betriebskosten, Hausreinigung-Hausmeister,  
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-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:

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)  
Verkauft erfolgreich Ihre Immobilie in Bamberg!

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 2 Zimmer

- > 42,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK291



3 Treppenhaus



7 Bad



5 Eingang Flur



8 Bad



6 Flur+Blick Bad



9 Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 2 Zimmer

- > 42,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK291



10 Bad



13 Küche



11 Wohnen



14 Küche



12 Wohnen



15 Küche+Blick Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 2 Zimmer

- > 42,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK291



16 Wohnen



19 Blick vom Balkon



17 Balkon



20 Wohnen+Blick Schlafen



18 Balkon



21 Schlafen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Bamberg
- > 2 Zimmer

- > 42,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK291



22 Schlafen



25 Schlafen



23 Schlafen



24 Schlafen

# Eckdaten

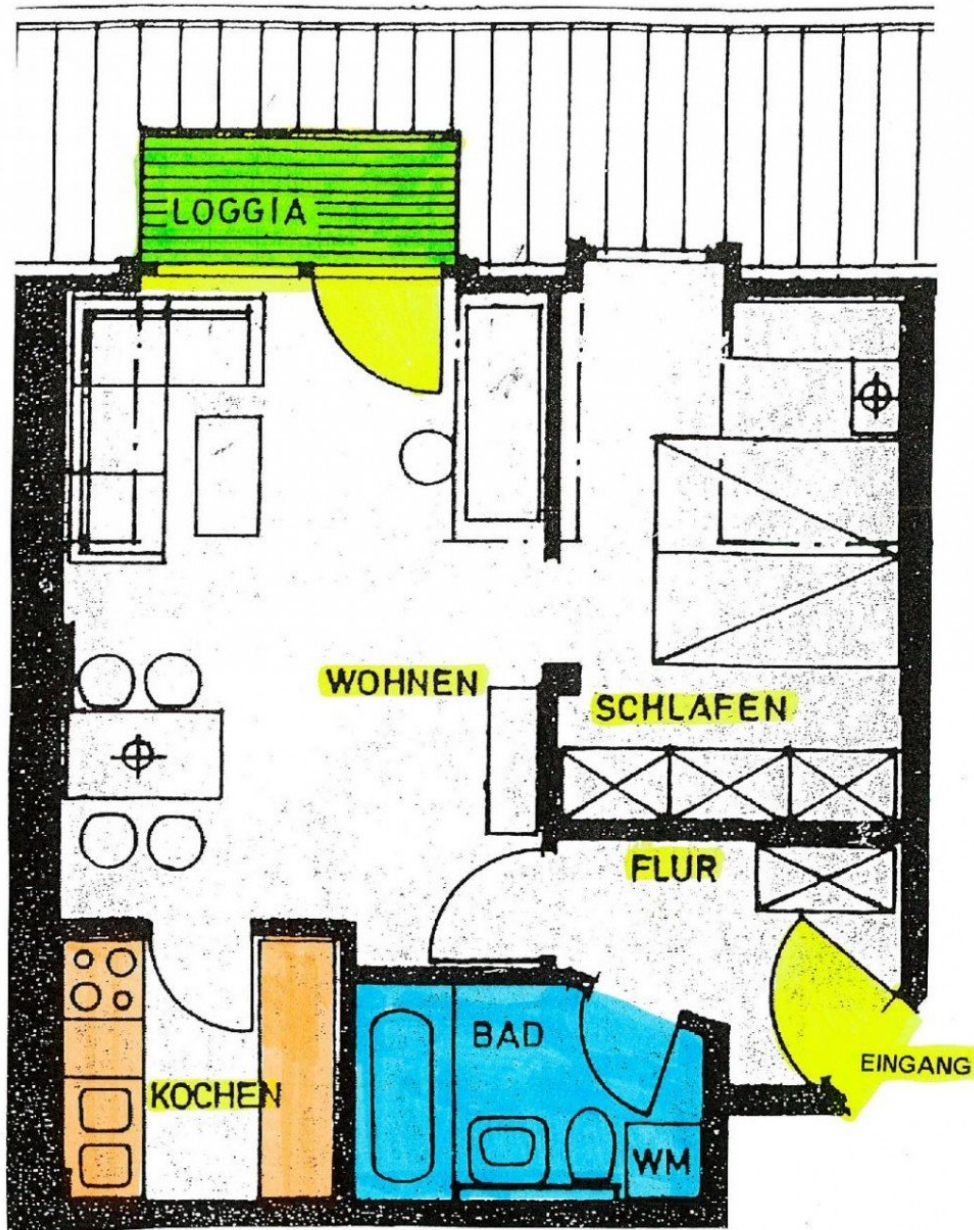
- > Wohnung
- > Bamberg
- > 2 Zimmer

- > 42,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVK291



## GRUNDRISS

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



4 Grundriss Keine Gewähr



> Wohnung  
> Bamberg  
> 2 Zimmer

> 42,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: WVK291



## 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.