EXPOSÉ

WARUM NICHT HIRSCHAID? 3-RAUM-MAISONETTE-WOHNUNG AUF ZWEI ETAGEN+BALKON FÜR 279.000,-EURO



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 96052 Bamberg
Baujahr: 1993
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 83,57 m²
Nutzfläche (ca.): 23,15 m²
Hausgeld (ca.): 340,- €
Balkon / Terrasse: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis € 279.000,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Bamberg
> 3 Zimmer
> 83,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK312



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	96052 Bamberg
Baujahr	1993
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	83,57 m²
Nutzfläche (ca.)	23,15 m²
Kaufpreis	279.000,- €
Hausgeld (ca.)	340,- €
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	104 kWh / (m²*a)
Energieausweis Baujahr	1993
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Provision für Käufer	2,99% einschließlich MwSt.

Objektbeschreibung:

WICHTIGE HINWEISE DES VERKÄUFERS 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 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!

WARUM NICHT HIRSCHAID?
3-RAUM-MAISONETTE-WOHNUNG AUF ZWEI ETAGEN MIT BALKON FÜR 279.000,-EURO!

HINWEIS ZUM KFZ-STELLPLATZ:
Es kann ein Kfz-Stellplatz, optional für 9.000,-Euro, käuflich erworben werden. Kaufpreis Wohnung 279.000,-Euro zuzüglich Kfz-Stellplatz, für 9.000,-Euro = 288.000,-Euro GESAMTKAUFPREIS.

HINWEIS ZUR ZIMMERANZAHL SOWIE ZUR WOHN-NUTZFLÄCHE:
KEINE 3-Zimmer Wohnung, sondern eine 2-Zimmer-Wohnung mit ausgebauten Spitzboden. NICHT zirka 83,57m2 Wohnfläche, sondern zirka 56,93m2 Wohnfläche und zirka 26,64m2 Nutzfläche.
(= laut Wohn-Nutzflächenberechnung)

-mit zirka 56,93m2 WOHNFLÄCHE
(= laut Wohn-Nutzflächenberechnung)
-mit zirka 26,64m2 NUTZFLÄCHE IM AUSGEBAUTEN SPITZBODEN (= laut Wohn-Nutzflächenberechnung)
-mit zirka 23,15m2 NUTZFLÄCHE KELLERANTEILE+Kfz-Stellplatz(=laut Nutzfl-Berechnung)
-mit BAUJAHR 1993-WÄRMEERZEUGER-GASZENTRALHEIZUNG 2010 (= je laut Energieausweis)
-mit BAD-WC
-mit BALKON
-mit TREPPE IN DEN AUSGEBAUTEN SPITZBODEN
-mit KELLERANTEIL
-mit MONATLICHEN HAUSGELD von derzeit 340,- Euro
= Abschlag für Heiz-Betriebskosten,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:

WARUM NICHT HIRSCHAID?
3-RAUM-MAISONETTE-WOHNUNG AUF ZWEI ETAGEN MIT BALKON FÜR 279.000,-EURO!

HINWEIS ZUM KFZ-STELLPLATZ:
Es kann ein Kfz-Stellplatz, optional für 9.000,-Euro, käuflich erworben werden. Kaufpreis Wohnung 279.000,-Euro zuzüglich Kfz-Stellplatz, für 9.000,-Euro = 288.000,-Euro GESAMTKAUFPREIS.

HINWEIS ZUR ZIMMERANZAHL SOWIE ZUR WOHN-NUTZFLÄCHE:
KEINE 3-Zimmer Wohnung, sondern eine 2-Zimmer-Wohnung mit ausgebauten Spitzboden. NICHT zirka 83,57m2 Wohnfläche, sondern zirka 56,93m2 Wohnfläche und zirka 26,64m2 Nutzfläche.
(= laut Wohn-Nutzflächenberechnung)

-mit zirka 56,93m2 WOHNFLÄCHE
(= laut Wohn-Nutzflächenberechnung)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Bamberg
> 3 Zimmer
> 83,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK312



-mit zirka 26,64m2 NUTZFLÄCHE IM AUSGEBAUTEN SPITZBODEN (= laut Wohn-Nutzflächenberechnung)
-mit zirka 23,15m2 NUTZFLÄCHE KELLERANTEILE+Kfz-Stellplatz(=laut Nutzfl-Berechnung)
-mit BAUJAHR 1993-WÄRMEERZEUGER-GASZENTRALHEIZUNG 2010 (= je laut Energieausweis)
-mit BAD-WC
-mit BALKON
-mit TREPPE IN DEN AUSGEBAUTEN SPITZBODEN
-mit KELLERANTEIL
-mit MONATLICHEN HAUSGELD von derzeit 340,- Euro
= Abschlag für Heiz-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, 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:

Hirschaid bei Bamberg

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 % enschließlich 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 Verkäufers, für die Neukam Michael Immobilien KEINE Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualiät übernehmen kann. Dies bezieht aich 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.

NEUKAM IMMOBILIEN - IMMOBILIENMAKLER BAMBERG

Objektbilder:



2 www.neukamimmobilien.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

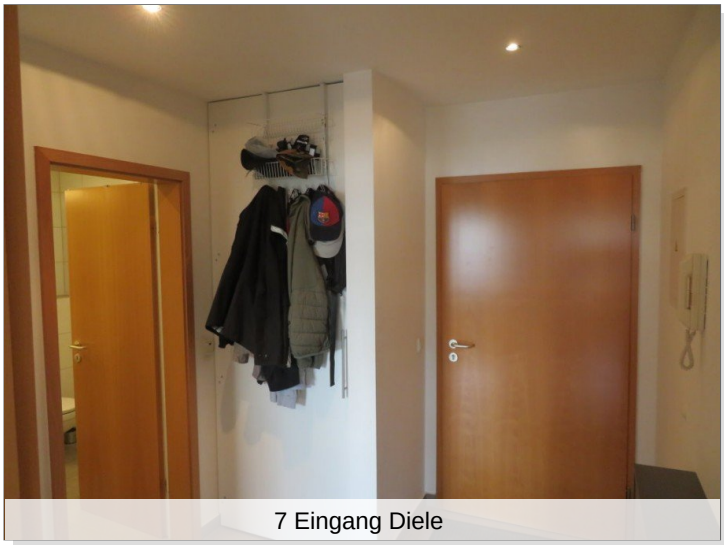
Eckdaten

> Wohnung
> Bamberg
> 3 Zimmer

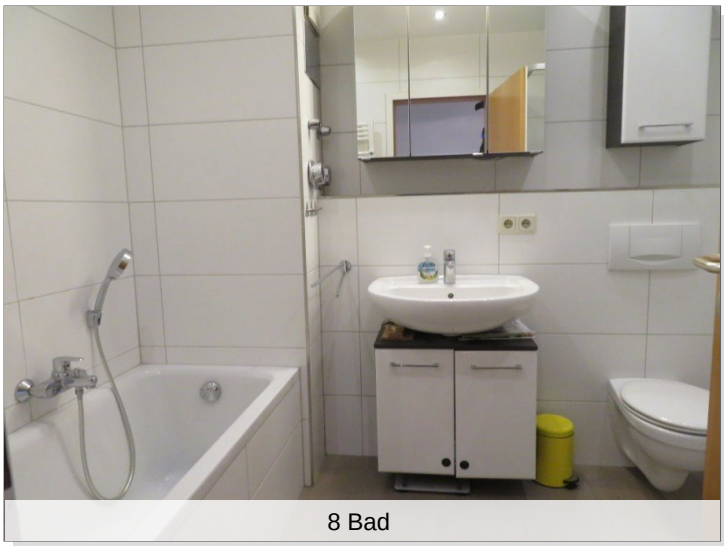
> 83,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK312

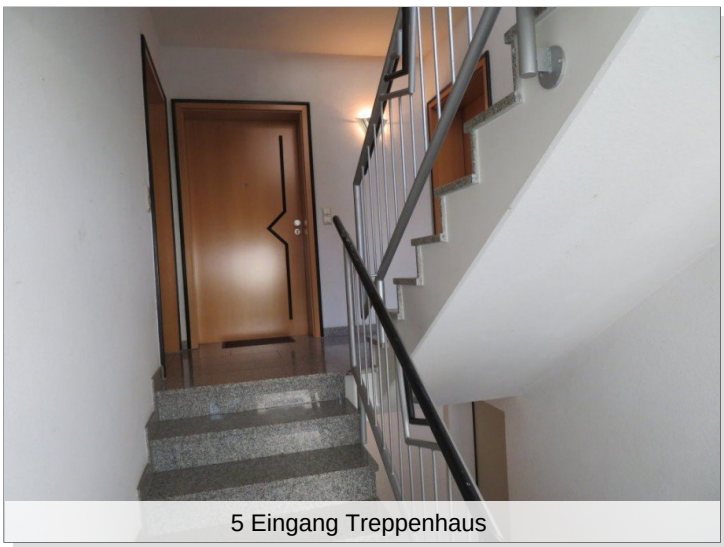


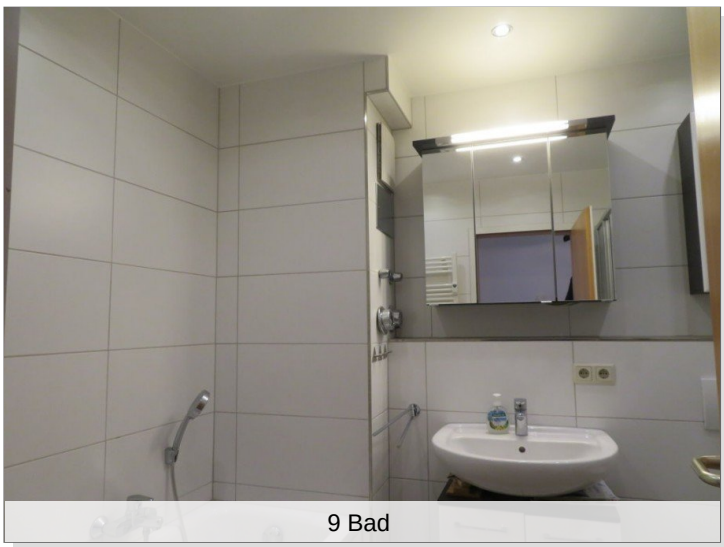

3 Wohnen Essen


7 Eingang Diele


4 Blick ins Grüne Kopie


8 Bad


5 Eingang Treppenhaus


9 Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Bamberg
> 3 Zimmer
> 83,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK312




10 Bad


13 Schlafen


11 Bad


14 Schlafen


12 Eingang Diele


15 Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Wohnung
> Bamberg
> 3 Zimmer

> 83,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK312




16 Wohnen


19 Blick ins Grüne


17 Wohnen


20 Balkon


18 Balkon

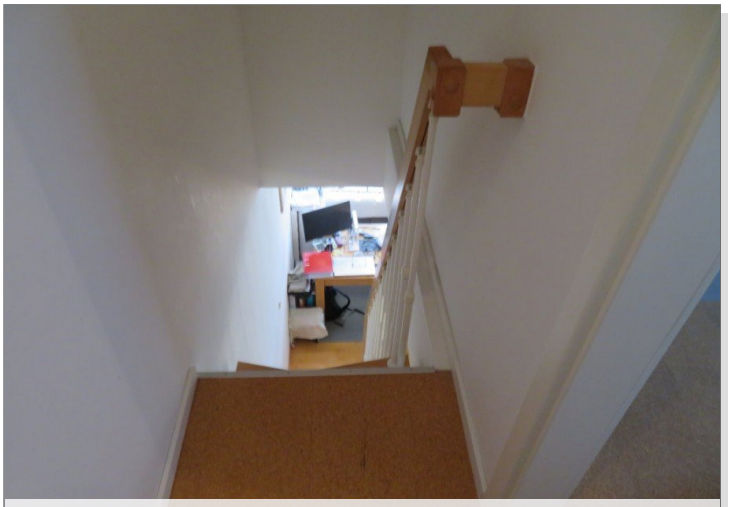

21 Wohnen+Blick offene Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Bamberg
> 3 Zimmer
> 83,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK312





22 Raumspartreppe in den Spitzboden



24 Spitzboden



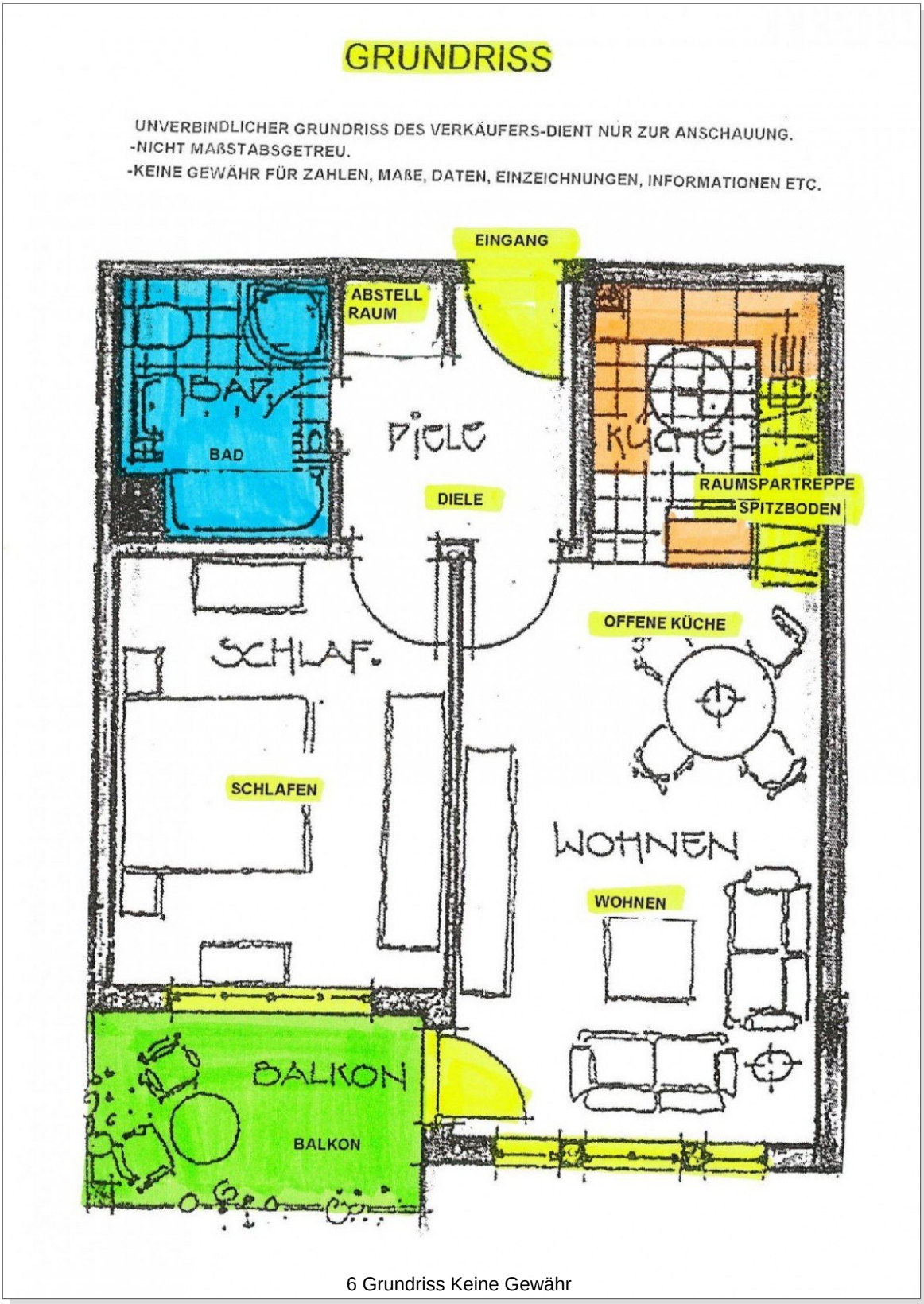
25 Spitzboden

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Bamberg
> 3 Zimmer
> 83,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK312





6 Grundriss Keine Gewähr

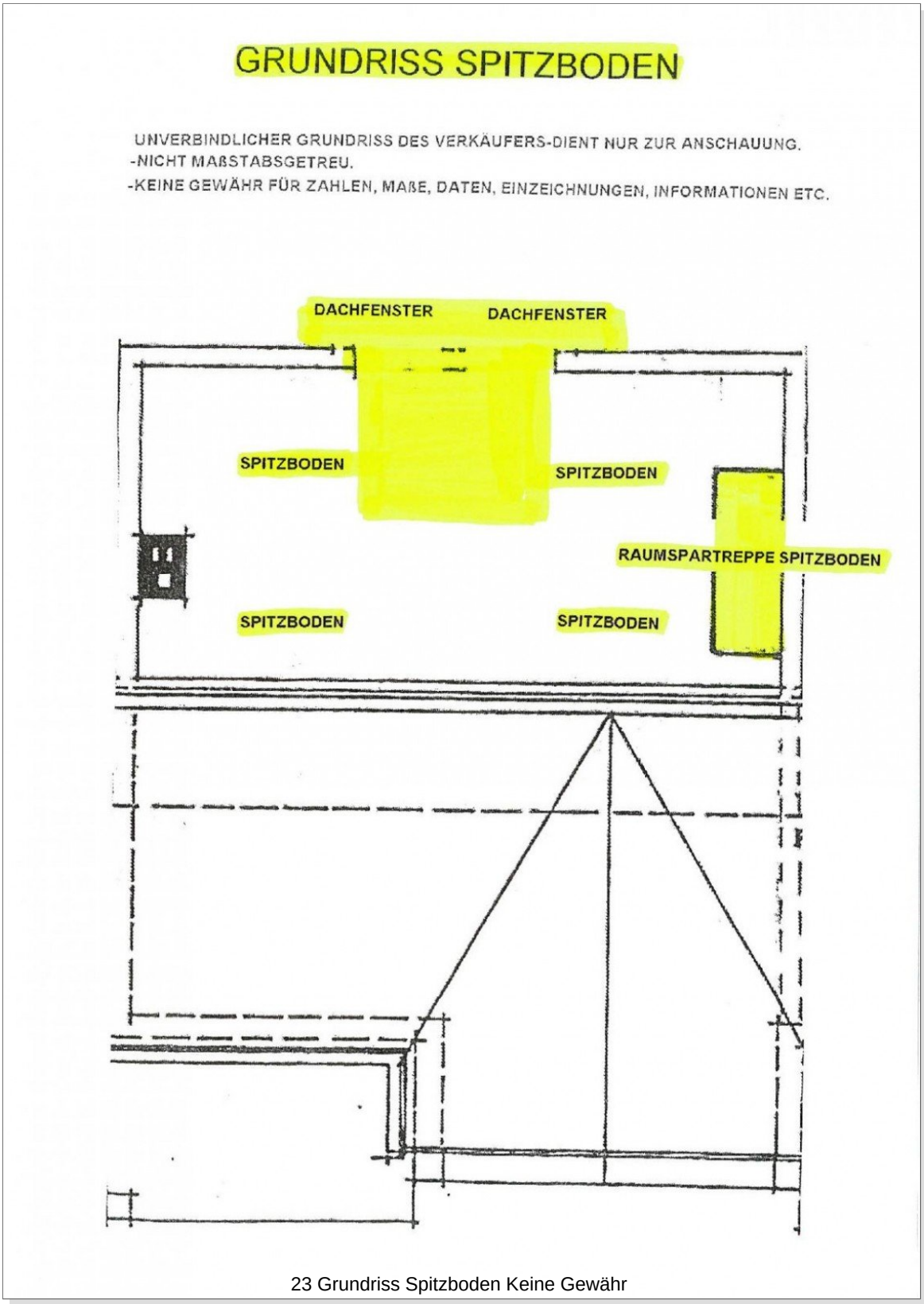
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Bamberg
> 3 Zimmer

> 83,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK312





23 Grundriss Spitzboden Keine Gewähr

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Bamberg
> 3 Zimmer

> 83,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK312



Ansprechpartner:

Herr Michael Neukam - Kaufmann der Wohnungswirtschaft-

Telefon: 09544 / 94999
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

Tel.: 09544 / 94999
Termine nur nach telefonischer Vereinbarung
E-Mail: info@neukam-immobilien.de
Internet: www.neukamimmobilien.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Bamberg
> 3 Zimmer
> 83,57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVK312



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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026