Bamberg / Gaustadt

Kapitalanlage: Vielseitig nutzbares Anwesen mit Ferienwohnungen und vermieteten Einheiten

Objektnummer: 24161034

KAUFPREIS: **4.300.000 EUR**

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24161034
Stellplatz	11 x Freiplatz

Kaufpreis	4.300.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gewerbefläche	ca. 875 m²
Vermietbare Fläche	ca. 851 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	KEIN

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

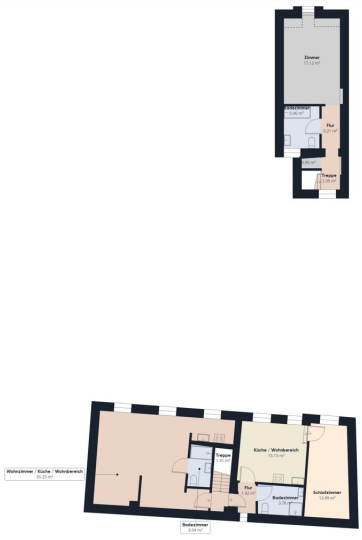
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Grundrisse



Stock 3 Gebäude 1

Wohnfläche[1]
102.85 m²

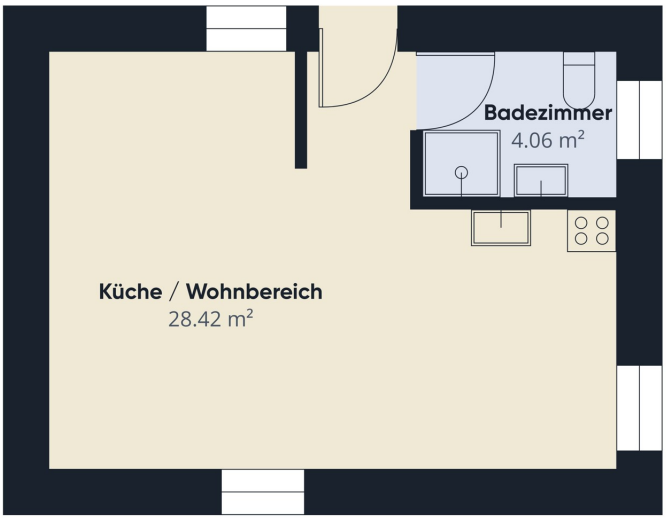
(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit
------ Unter 1 m
- - - - - Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360



Stock 0 Gebäude 3

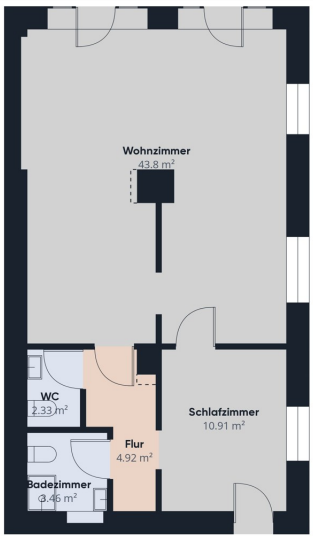
Wohnfläche[1]
32.48 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360



Stock 0 Gebäude 2

Wohnfläche[1]
65.42 m²

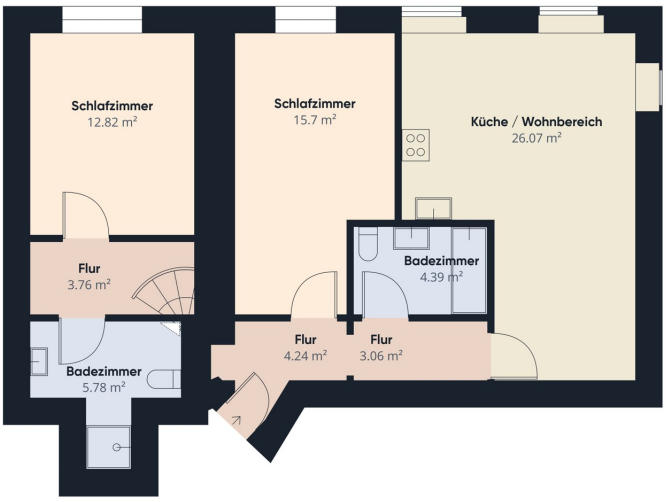
(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit
----- Unter 1 m
----- Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360



Stock 0 Gebäude 1

Wohnfläche[1]
75.82 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit
----- Unter 1 m
----- Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine modernisierte und beeindruckende denkmalgeschützte Immobilie. Aufgrund der umfangreichen Sanierung befindet sich das Anwesen in einem vollständig fertiggestellten Bauzustand und eignet sich somit hervorragend zur Vermietung von Ferienappartments und Wohnungen. Insgesamt umfasst das Anwesen 10 Ferienwohnungen, 5 fest vermietete Wohnungen sowie 2 Eigentümerwohnungen. Für die Sanierung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Qualität der Materialien und der Ausstattung gelegt. Die ausgewählte, überaus moderne Ausstattung bietet einen sehr hohen Wohnkomfort. Zu den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren zählen neben neuen Fenstern und Türen eine effiziente Fußbodenheizung. Der Boden besteht überwiegend aus pflegeleichten und modernen Fliesen. Des Weiteren befindet sich in einigen Bereichen Laminat, was dem Haus eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Erwähnenswert sind außerdem die unterschiedlichen Größen der Appartements und Wohnungen sowie die verschiedenen Einrichtungen. Die gehobene Ausstattung der Immobilie lässt sich sowohl an der ausgezeichneten Materialwahl als auch in der Raumgestaltung deutlich erkennen. Durch die differenten Größen der Ferienwohnungen entstehen flexible Nutzungsmöglichkeiten, die sich ideal für varriierende Gästebedürfnisse eignen. Das Kellergewölbe bietet eine große Fläche an Stauraum und ein solides Fundament für das Gebäude. Die Größen der Ferienwohnungen reichen von 24,69 m² bis 68,97 m² und sind somit für Einzelpersonen genauso geeignet wie für kleinere Familien. Auch die festvermieteten Wohnungen varriieren in ihrer Größe von 20,41 m² bis 66,08 m² und bieten langfristigen Mietern ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Neben den vermieteten Wohneinheiten steht dem Eigentümer selbst ein großzügiger Wohnraum zur Verfügung. Die zwei Wohnungen, die derzeit vom Eigentümer verwendet werden, messen 94,06 m² und 56,78 m². Selbstverständlich bieten auch diese beiden Einheiten einen überaus hohen Wohnkomfort und können entweder weiter privat genutzt oder ebenfalls vermietet werden. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl den Bedürfnissen von Mietern als auch denen der Eigentümer gerecht wird. Die strategische Kombination aus vermieteten und eigengenutzten Einheiten sorgt nicht nur für Investitionssicherheit sondern auch für eine überaus flexible Nutzung der Immobilie. Ein weiterer nennenswerter Vorteil dieses denkmalgeschützten Anwesens ist die begehrte Lage, die eine hohe Nachfrage an Ferienvermietungen mit sich bringt. In der Umgebung können zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote wahrgenommen werden, wodurch das Objekt insbesondere für Touristen attraktiv ist. Zusammenfassend liegt bei dieser Immobilie eine hervorragende Gelegenheit für Investoren und Eigentümer gleichermaßen vor, Wohnkultur und Renditemöglichkeiten geschickt zu kombinieren. Dank der

umfangreichen Sanierungsarbeiten überzeugt das Anwesen durch seine moderne Ausstattung und hochwertige Bauqualität. Interessierte Käufer sind dazu eingeladen, zeitnah einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst ein Bild von dieser einzigartigen Investmentmöglichkeit machen zu können.

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Ausstattung und Details

Im Anwesen sind zur Zeit 10 Ferienwohnungen, 5 festvermietete Wohnungen, 2 weitere Wohnungen werden vom Eigentümer genutzt.

- FeWo 01: 59,61 m2
- FeWo 02: 35,55 m2
- FeWo 03: 58,97 m2
- FeWo 04: 65,64 m2
- FeWo 05: 48,50 m2
- FeWo 06: 34,61m2
- FeWo 07: 55,17 m2
- FeWo 08: 39,13 m2
- FeWo 09: 24,69 m2
- FeWo 10: 68,97 m2
- Vermietet 1: 52,57 m2
- Vermietet 2: 46,92 m2
- Vermietet 3: 66,08 m2
- Vermietet 4: 20,41 m2
- Vermietet 5: 23,65 m2
- Eigentümer Whg 1: 94,06 m2
- Eigentümer Whg 2: 56,78 m2

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Alles zum Standort

Der Stadtteil Gaustadt liegt direkt an der Regnitz und ist ein westlicher Stadtteil der Weltkulturerbestadt Bamberg. In nur 3 km Entfernung erreichen Sie bequem mit dem Stadtbus oder über den gut ausgebauten Radweg die Altstadt von Bamberg. Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs, Ärzte nebst Apotheke, Banken sowie öffentliche Einrichtungen (Kindergärten, Grund- und Mittelschule) sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich direkt in Bamberg. Freizeit- und Erholungseinrichtungen: In nur wenigen Gehminuten erreicht man den Michaelsberger Wald im Süden oder das ehemalige Gartenschaugelände im Norden in der Regnitz auf der Inselspitze. In Gaustadt steht auch ein Freibad zur Verfügung und auf der ERBA-Insel ein Hartplatz und Beachvolleyball-Platz, sowie ein großer Abenteuer-Spielplatz und ein genialer Wasser-Spielplatz. Eine vielseitige Gastronomie runden die gute Lebensqualität in diesem Stadtteil ab. Man erreicht die Bamberger Innenstadt mit dem Rad, Stadtbus oder zu Fuß – in der Domstadt bleiben keine Wünsche an kulturellem Angebot, vielseitiger Gastronomie, Sehenswürdigkeiten und Shopping-Möglichkeiten offen. Verkehrsanbindungen: Ein großer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Nicht nur, dass man von hier aus schnell in die Innenstadt fahren kann – Über die B26 ist man an die Autobahn A70 sehr gut angebunden und erreicht so auch die Industriegebiete mit den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, ohne durch die Stadt zu fahren. Zum Nürnberger Flughafen gelangen Sie über die Autobahn in unter einer Stunde.

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24161034 - 96049 Bamberg / Gaustadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10 Bamberg
E-Mail: bamberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com