

Objektexposé

IMMOBILIENKANZLEI KERSTIN HÜBNER

Frau Kerstin Hübner

Laubanger 1

96052 Bamberg

Telefon: +49 951 299 8668

Mobil: +49 171 747 5919

E-Mail: info@immobilienkanzleihuebner.de



VERKAUF

Referenznummer **P896**

Objekt **Seltene Gelegenheit in bevorzugter, zentraler Innenstadtlage in Bamberg: Neorenaissance-Eckvilla mit prächtigen Details, 3 Einheiten und stilvoller Gartenanlage**

PLZ / Ort **96047 Bamberg**

Kaufpreis **auf Anfrage**

Wohn-/Nutzfläche **ca. 588 m² (3 Einheiten)**

Grundstück **ca. 560 m²**

Objektbeschreibung Wir verkaufen im Kunden-Alleinauftrag dieses historische Baudenkmal in prominenter Lage am Boulevard Promenadestraße in Bamberg. Das Anwesen befindet sich in privatem Familienbesitz.

Die imposante zweigeschossige Eckvilla auf hohem Sandsteinsockel mit abgewalmten Satteldach, erbaut 1889 nach Plänen von Emmerich Goes, zählt zu den architektonischen Highlights im städtischen Denkmalbestand und steht sowohl unter Einzeldenkmalschutz, als auch Ensembleschutz.

Das Gebäude befindet sich in repräsentativer Ecklage in der Nähe zur Fußgängerzone. Die Neorenaissance-Fassade mit Ziegelstruktur ist geprägt von Natursteinabschlüssen, Erker- und Rittersäulendetails.

Das Objekt ist in 3 Einheiten aufgeteilt, die **zwei wunderschöne Altbau-Wohnungen** im 1. und 2. Obergeschoss, sowie **eine repräsentative Praxis-Einheit** im Erdgeschoss umfassen.

Weitläufige Grundrisse und eindrucksvolle Raumhöhen schaffen ein Ambiente von zeitloser Eleganz und exklusivem, modernen Wohnkomfort.

Highlight ist ein idyllisch angelegter, großer Garten mit altem Baumbestand und stilvollem Außenpool, der sich uneinsehbar und geschützt auf der Gebäude-Rückseite befindet - eine grüne, ruhige Oase mitten in der Stadt.

Aufteilung Erstklassige Villa mit 3 Einheiten (Teilungserklärung nach WEG vorhanden) :

Erdgeschoss: repräsentative Praxisräume.

Obergeschoss: große elegante 4-Zimmer-Altbauwohnung mit kleinem Balkon zum Garten.

Dachgeschoss: große 3-Zimmer-Altbauwohnung, erweiterbar oder Möglichkeit einer zweiten kleineren Wohnung.

Kellergeschoss: Aufenthaltsraum, Keller- und Lagerräume, Heizungsraum.

Spitzboden/ Dachbodenraum.

IMMOBILIENKANZLEI KERSTIN HÜBNER

BEWERTUNG | VERKAUF | VERMIETUNG | LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT

- Verkehrs-anbindung/
Infrastruktur** Beste Verkehrs-anbindung, Stadtbuss in unmittelbarer Nähe.
Innenstadtrelevante Einkaufsmöglichkeiten und die Fußgängerzone befinden sich in der Nähe.
- Besonderheiten** Das Objekt steht unter Ensembleschutz und Denkmalschutz als Einzeldenkmal (Denkmal-Nr. D-4-61-000-1191, Baudenkmäler Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Regierungsbezirk Oberfranken).
Förderfähig durch Bayrisches Denkmalpflegeprogramm, Zuschüsse und steuerliche Abschreibungen.
Ein Energieausweis ist für diesen Gebäudetyp nicht notwendig.
- Sonstiges** Das Objekt ist bereits in 3 Einheiten (Teileigentum nach WEG) aufgeteilt.
Die Einheiten sind frei werdend nach Absprache. Näheres gerne auf Anfrage.
- Besichtigung** Eine Besichtigung ist gerne mit uns nach Terminvereinbarung möglich:
IMMOBILIENKANZLEI KERSTIN HÜBNER
Ihr Ansprechpartner: **Frau Kerstin Hübner**
Telefon: **0951/299 86 68** Mobil: **0171/ 74 75 919**
info@immobilienkanzleihuebner.de www.immobilienkanzleihuebner.de
- Maklergebühr/
Hinweise** Bei Kauf fallen Maklergebühren in Höhe von 3,57% inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem Gesamtkaufpreis an, fällig bei notarieller Beurkundung. Alle Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Planunterlagen können von den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur abweichen. Für alle Informationen für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Unsere Angaben/ Informationen sind ausschließlich für die uns namentlich bekannten Interessenten bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist provisionspflichtig in Höhe der angegebenen Vermittlungsgebühr (Maklergebühr). Diese Vereinbarung gilt auch, falls die Verhandlungen in Namen eines Unternehmers, eines Unternehmens oder eines Geschäftspartners stattfinden bzw. falls ein Lebensgefährte, Verwandter, Familienangehöriger oder Bekannter kauft/ mietet.
Wir vermitteln auch dieses Objekt im Alleinauftrag.



„Repräsentatives, erstklassiges Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Einheiten in der Bamberger Innenstadt“

96047 Bamberg, Promenadestraße 15



Ansicht Straßenseite



Idyllischer Garten mit Außenpool

„Repräsentatives, erstklassiges Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Einheiten in der Bamberger Innenstadt“

96047 Bamberg, Promenadestraße 15



Garten mit großzügigem Freisitz



Stilvolles Treppenhaus zu den Wohnungen