



## 96052 Bamberg

# 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gartenanteil



**399.500 €**

Kaufpreis

**74,71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**P&P Group GmbH**

Tel.: 09117660610  
[verkauf@pp-group.com](mailto:verkauf@pp-group.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,71 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Endenergiebedarf	104,91
Baujahr (Haus)	2024
Text	EEK: D

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.500 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Aussen-Courtage	0.0

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ende 2024
--------------	-----------

### Zustand

Zustand	Erstbezug
---------	-----------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
möbliert	zum Teil
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓
Rolladen	✓

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Energietyp

KfW 55	✓
KfW 70	✓

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

### Heizungsart

Fernwärme	✓
Fußbodenheizung	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung liegt im EG, hat ca. 74,71 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 Zimmer verteilen.

Diese Wohnung beinhaltet folgende Ausstattungsdetails:

- Hochwertiger Vinylboden
- Badezimmer mit moderner Sanitätsausstattung und Duschtrennungen in Echtglas
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Fenster in Kunststoff mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Wohnungsfenster der Aufenthaltsräume mit elektrischen Rollläden
- Überwiegend barrierefreier Zugang
- Kellerersatzraum
- Fahrradstellplätze im Keller oder im Außenbereich
- Stellplatznutzung in nahegelegener Parkhalle



## Beschreibung

Das gesamte Ensemble befindet sich in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Die zum Verkauf stehende Einheit befindet sich im Erdgeschoss und wird nach Fertigstellung zu einem insgesamt 3-geschossigen Gebäude gehören. Das Ensemble wird auf einen modernen energetischen Standard nach KfW-Vorgaben gebracht. Die Wohnungen werden zum größten Teil mit Balkonen sowie Terrassen mit nutzbaren Gartenanteil ausgestattet. Insgesamt entstehen im Haus 79 moderne Wohnungen, die sich vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss / Dachgeschoss verteilen.

Aufgrund des Sanierungsgebietes besteht die Möglichkeit über die Sanierungs-AfA (§ 7h, 10e EstG) einen steuerlichen Vorteil zu generieren. Sie haben die Möglichkeit die Sanierungskosten steuerlich geltend zu machen. Die Sanierungskosten (ca. 20 % des Kaufpreises) sind hier bei diesem Objekt relevant. (Für Kapitalanleger: 8 Jahre 9 % und 4 Jahre 7% der Sanierungskosten sowie für Eigennutzer 10 Jahre mit 9 % der Sanierungskosten). Im Westen des Geländes befindet sich ein Parkhaus, wodurch sich der Individualverkehr innerhalb des Geländes minimiert.

Das bevorzugte Verkehrsmittel soll das Fahrrad sein. Das Mobilitätskonzept basiert auf dem Ansatz eigenes Fahrrad – geteiltes Auto. Fahrradabstellplätze sind genügend vorhanden, sodass der Weg zum Fahrrad kurz, bequem und barrierefrei ist. Zusätzlich gibt es im zentral gelegenen Parkhaus die Möglichkeit einen Stellplatznutzung zu erwerben. Ergänzt wird das Angebot auf dem Lagarde Campus durch Car- und Bike-Sharing sowie Lademöglichkeiten für alle Arten von E-Fahrzeugen. Sämtliche Quartiersstraßen sind als verkehrsberuhigte Spielstraßen (shared Space) angelegt.

## Lage

Wohnen in einer besonderen Stadt, in einem besonderen Stadtteil und in besonderen Häusern...

Das Areal der Lagarde-Kaserne liegt zentrumsnah. Die Bamberger Altstadt, Innenstadt, Fußgängerzone und das Sandgebiet sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Bamberg Lagarde ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV liegt in direkter Nähe - die Bushaltestelle Bamberg Lagarde Kaserne. Von hier aus benötigen Sie mit dem Bus ca. 8 Minuten zum Hauptbahnhof oder 18 Minuten zu Fuß. Mit dem Auto erreichen Sie die nächste Auffahrt zur A73 in ca. 7 Minuten.

In der direkten Umgebung ist eine gute Nahversorgung durch Einzelhandel, soziale Infrastruktur wie Kindertagesstätten, Schulen und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie Ärzten verschiedener Fachrichtungen und Einrichtungen zur gesundheitlichen Vorsorge vorhanden.

Die Stadt Bamberg mit ihren rund 77.600 Einwohnern liegt zentral in der Metropolregion Nürnberg und stellt ein äußerst wichtiges Wirtschaftszentrum für Bayern dar. Neben dem mittelalterlichen Charme der Altstadt (UNESCO-Weltkulturerbe) überzeugt Bamberg insbesondere als Studentenstadt, die ca. 12.500 Studenten machen ca. 16 % der Gesamtbevölkerung aus.

## Sonstige Angaben

Die P&P Group legt großen Wert auf die Nachhaltigkeit der SUNSHINE



LOFTS: Mit einem zukunftsorientierten Energiekonzept setzt der erfahrene Bauträger auf Erdwärme, durch Photovoltaik-Anlagen angetriebene Wärmepumpen sowie intelligentes Speichermanagement samt angeschlossenen Blockheizkraftwerk, sodass rund 70 Prozent der benötigten Energie direkt vor Ort gewonnen werden.

Das klimafreundliche Mobilitätskonzept für die Quartiersentwicklung basiert auf dem Ansatz „eigenes Fahrrad – geteiltes Auto“ und beinhaltet dezentrale Fahrradstellplätze, ein Car- und Bike-Sharing-Angebot sowie Lademöglichkeiten für alle Arten von E-Fahrzeugen.































