

Bamberg / Wildensorg

# Villa im Grünen am Stadtrand von Bamberg

Property ID: 24161013



PURCHASE PRICE: 1.349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 226 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.942 m<sup>2</sup>

Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## At a glance

Property ID	24161013
Living Space	ca. 226 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	5
Bathrooms	3.5
Year of construction	1979
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1997
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 139 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	213.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.07.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1979



Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property



Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property





Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property



Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property





Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property



Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property



Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property





Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property





Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property





Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property





Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property





Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property



Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

# The property





Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## A first impression

Diese großzügige Architektenvilla im Grünen bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Träume zu verwirklichen. Mit viel Platz und einer optimalen Verkehrsanbindung ist dieses Anwesen ideal für Familien oder als Rückzugsort für Ruhe suchende Menschen. Die Zufahrt zur Villa erfolgt über eine Privatstraße. Hier angekommen, erstreckt sich das exklusive Objekt über zwei Etagen und verfügt über eine großzügige Wohnfläche. Die ruhige Lage am Ortsrand von Bamberg sorgt für eine entspannte Atmosphäre, fernab von jeglichem Trubel der Stadt. Das Highlight dieser Immobilie sind zweifellos der atemberaubende Blick ins Grüne, die ruhige Premium-Lage im Berggebiet von Bamberg und die optimale Raumaufteilung. Das Grundstück grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet (Trockenwiese), der Michelsberger Wald ist nur wenige Gehminuten entfernt. Darüber hinaus bietet die Architektenvilla grenzenlos Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Unter anderem finden Sie eine Bibliothek, ein vorbereitetes Schwimmbad sowie zwei weitläufige Balkone und eine Terrasse, um die Seele baumeln zu lassen. Es bietet sich ein wunderbarer Blick in den 2020 neu angelegten Garten. Egal ob Sie morgens von zu Hause aus arbeiten möchten oder abends in Ruhe relaxen wollen - hier ist alles für Ihr Wohlbefinden vorhanden. Die vorhandene Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Gäste können in einer separaten Einliegerwohnung problemlos untergebracht werden. Dank der optimalen Verkehrsanbindung sind Sie schnell in der Innenstadt von Bamberg. Das Anwesen punktet nicht nur mit seiner Größe, sondern auch mit dem Potenzial für viele weitere Möglichkeiten. Ob als großzügiges Familienheim, als Home Office oder als Ort zum Entspannen und Ausspannen - hier können Sie sich individuell entfalten. Die Villa besticht zudem durch ihre großzügige Raumaufteilung und die vielen Fenster, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Das weitläufige Grundstück bietet zudem viel Platz für Gartenliebhaber oder für eine individuelle Gestaltung nach Ihren Vorstellungen. Das Traumobjekt bietet die perfekte Basis, um persönliche Träume und Vorstellungen von einem harmonischen Familienleben zu realisieren. Genießen Sie die Vorzüge des ruhigen Lebens umgeben von Natur, in unmittelbarer Nähe zur Stadt und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dem Charme und der Exklusivität dieser Villa im Grünen.



Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## All about the location

Das oberfränkische Bamberg gehört zur Wirtschaftsregion Nürnberg und verbindet alle Vorteile einer Metropole mit angenehmen Lebens- und Wohnbedingungen. Bamberg wurde auf sieben Hügeln erbaut und wird deshalb auch als „fränkisches Rom“ bezeichnet. Die hervorragend erhaltene Altstadt der ehemaligen Kaiser- und Bischofsstadt ist seit 1993 auf der Liste des UNESCO-Weltkulturerbes verzeichnet. Bamberg ist auch Universitäts-, Schul- und Verwaltungsstadt im Wirtschaftszentrum Oberfrankens. Die Otto-Friedrich-Universität ist eine der ältesten Universitäten Bayerns und gehört zu den führenden Hochschulen für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften sowie Psychologie im Freistaat. Als Wahrzeichen der Stadt gilt das Alte Rathaus. Neben diesem ist der Kaiserdom eine der stark frequentierten Sehenswürdigkeiten. Zu den besten Wohnlagen in Bamberg gehören das Berggebiet mit zahlreichen Kirchen und Palais und insbesondere der Stadtteil Wildensorg. Er liegt südwestlich des Stadtzentrums von Bamberg, zwischen Stegaurach und der Altenburg.

Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 213.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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. 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.

Property ID: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)