

Bamberg / Wildensorg

# Villa im Grünen am Stadtrand von Bamberg

????????? ??????????: 24161013



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

???? ??????: 1.349.000 EUR • ??????????: ca. 226 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 1.942 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24161013	????? ???????	1.349.000 EUR
????????????	ca. 226 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	10		
????????????? ??? ???????????	5		
???????????	3.5	????? ???????????????	1997
????? ??????????????	1979	?????????	????????
?????? ??????????????	2 x ???????	???????????????	ca. 139 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	213.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	11.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	????????? ????????????????	????? ????????????????	1979
	????? / ??????	?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	



???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ?????????



???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ?????????





??????? ???????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????



???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ?????????





???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ?????????



??????? ????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????





???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ?????????



???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ?????????





???????? ?????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????





???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

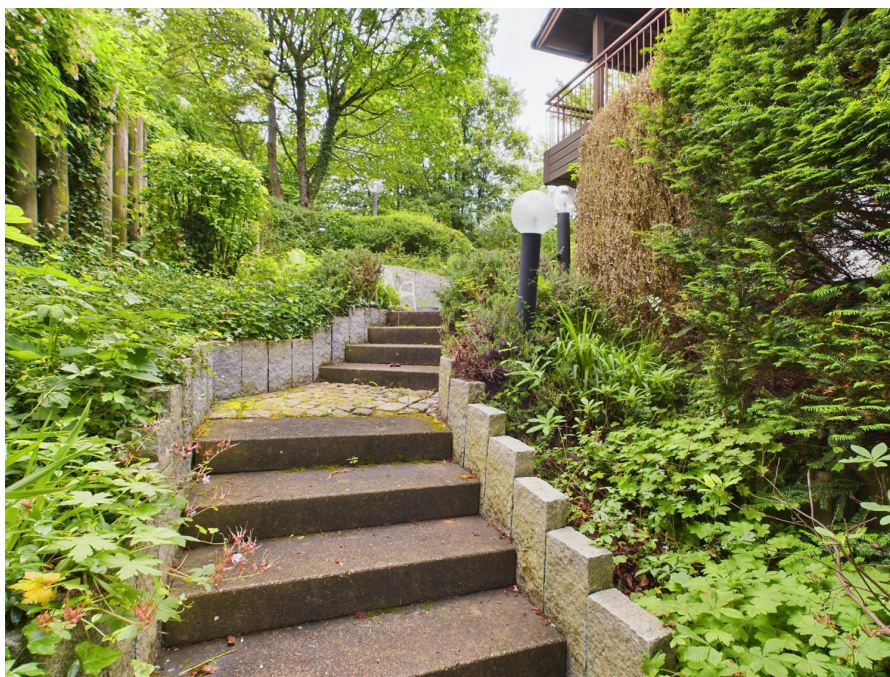
?? ?????????





???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ?????????





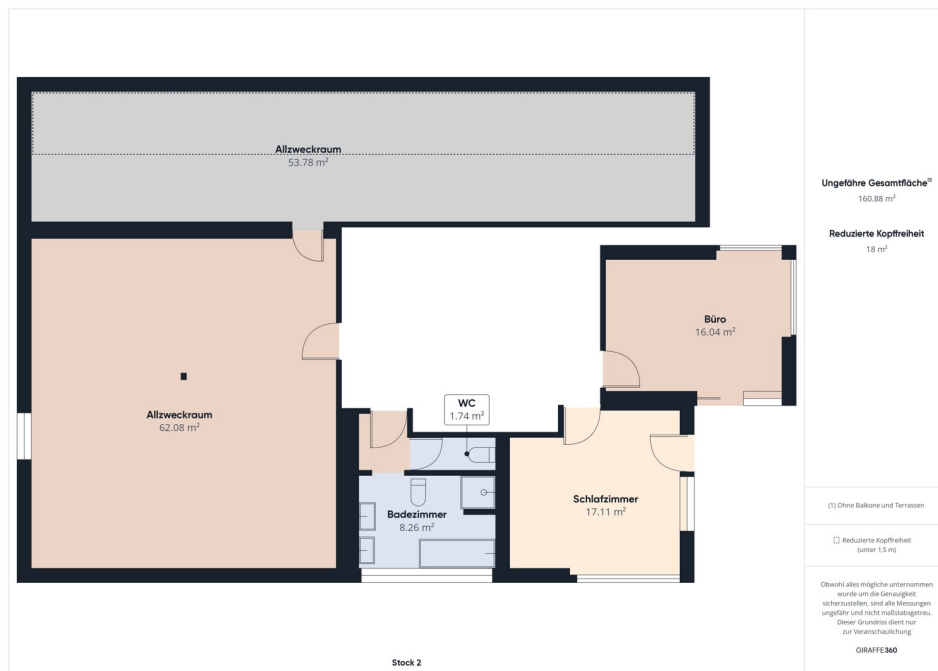
???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ?????????



???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ?????????



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)

???????? ?????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??????????????.

??????? ???????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

??? ?????? ???????????

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.



??????? ???????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ???????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24161013 - 96049 Bamberg / Wildensorg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 ??????????  
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)