

Bamberg

# Stilvolle Stadtvilla am grünen Stadtrand Bambergs – Wohnen mit Anspruch und Atmosphäre

Objektnummer: 25161038



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

KAUFPREIS: 1.140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 510 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

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

Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25161038                  |
| Wohnfläche   | ca. 225 m²                |
| Dachform     | Pulldach                  |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 2005                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.140.000 EUR                                                                           |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                                         |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                                    |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                                |
| Nutzfläche                 | ca. 19 m²                                                                               |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 57.60 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 29.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2005              |



Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Die Immobilie



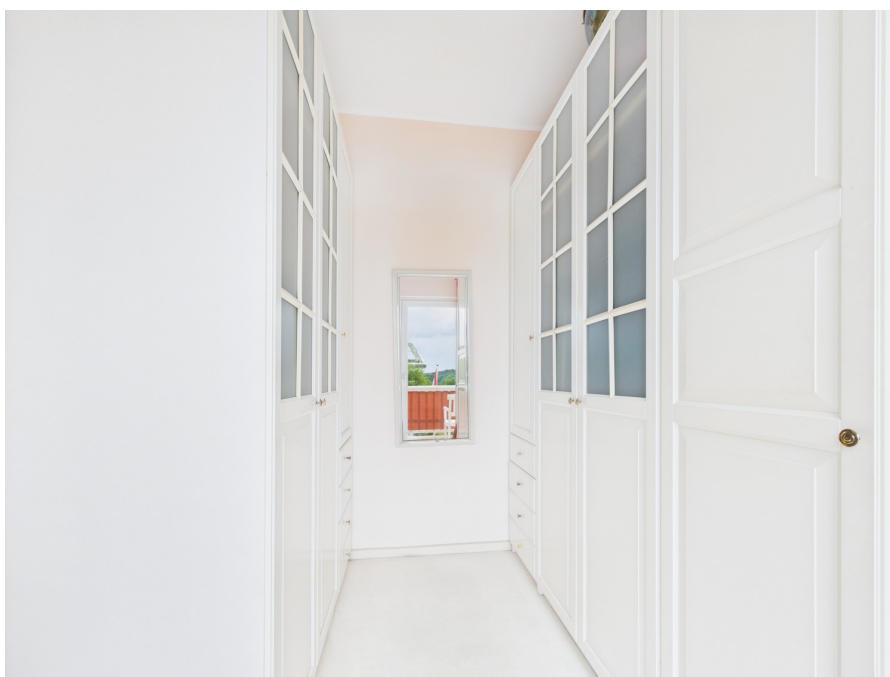
Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Grundrisse





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: 25161038 - 96049 Bamberg

## Ein erster Eindruck

Am grünen Stadtrand von Bamberg, in einer ruhigen und zugleich verkehrsgünstig gelegenen Wohngegend, befindet sich diese stilvolle Stadtvilla – ein Zuhause, das Großzügigkeit, Qualität und ein liebevoll arrangiertes Wohnambiente in idealer Weise vereint. Die im Jahr 2005 erbaute und zuletzt 2023 modernisierte Immobilie bietet auf rund 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 510m<sup>2</sup> großen Grundstück den idealen Rahmen für Familien, Paare mit Platzanspruch oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich: Hier wurde mit viel Sorgfalt und einem feinen Gespür fürs Detail geplant und gepflegt. Der offen konzipierte Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterfronten ermöglichen eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre. Die angrenzende Küche lädt zu geselligen Kochabenden ein und wird schnell zum Treffpunkt für Familie und Freunde. Insgesamt sechs Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Büro, Gäste- oder Hobbyraum.

Der Außenbereich ist ein besonderes Highlight: In den Sommermonaten sorgt der private Pool für willkommene Erfrischung – besonders für Familien mit Kindern ein beliebtes Extra. Die sonnenverwöhnte Terrasse sowie der nach Südwesten ausgerichtete Balkon sind perfekte Orte für erholsame Stunden im Freien oder gemütliche Abende mit Gästen. Erholung auf höchstem Niveau ermöglicht zudem die hauseigene Sauna – ein Ort der Entspannung und Regeneration.

Drei moderne Badezimmer garantieren Komfort für alle Bewohner – ganz ohne morgendliches Warten. Ein separates Waschhaus schafft zusätzlichen Stauraum sowie funktionalen Raum für hauswirtschaftliche Tätigkeiten. Die hochwertigen Materialien und die durchdachte Ausstattung unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand des Anwesens. Die im Jahr 2023 durchgeführte umfassende Modernisierung – unter anderem die vollständige Erneuerung des Balkons – sichert den nachhaltigen Werterhalt der Immobilie.

Die Lage erfüllt höchste Ansprüche: Eingebettet in eine gewachsene Wohnsiedlung, umgeben von viel Grün und dennoch mit schneller Anbindung an die Innenstadt von Bamberg, bietet dieses Zuhause die perfekte Balance zwischen Ruhe und Stadtnähe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten – befinden sich in bequemer Reichweite – auch für Pendler eine ideale

Lage.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort zum Wohlfühlen, Ankommen und Bleiben. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Ästhetik und ein liebevolles Umfeld legen.

Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom einzigartigen Charme dieses Anwesens begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Stadtvilla persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Ausstattung und Details

- Garten mit Pool
- 2 Terrassen
- großzügiger Balkon
- Sauna
- 3 Badezimmer
- Wäschehaus
- Hobbyraum
- Doppelgarage



Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem der begehrtesten Wohngebiete Bambergs, das für seine ruhige, grüne Umgebung ebenso bekannt ist wie für seine Nähe zu kulturellen Highlights und einer sehr guten Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Altenburg – dem höchstgelegenen Punkt der Stadt und einem der bekanntesten Wahrzeichen Bambergs. Die Burganlage mit ihrem imposanten Ausblick über die Stadt und das Regnitztal ist fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar und bietet nicht nur geschichtliches Flair, sondern auch einen beliebten Ausgangspunkt für Spaziergänge und Ausflüge ins Grüne.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit viel Grün, gepflegten Gärten und charmanten Wohnhäusern. Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung. Auch gastronomisch hat die Gegend einiges zu bieten – von traditionellen fränkischen Gasthäusern bis hin zu modernen Cafés.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien verbinden das Viertel regelmäßig mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie weiteren Stadtteilen. Für Fahrradfahrer bestehen komfortable Wege direkt ins Zentrum. Pendler profitieren zudem von der schnellen Erreichbarkeit der Bundesstraßen B22 und B26 sowie der Autobahnen A70 und A73, die eine zügige Verbindung nach Nürnberg, Würzburg und in die Metropolregion bieten.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, kulturellem Umfeld und städtischem Komfort – ein attraktives Umfeld für Familien, Berufstätige und all jene, die eine hohe Lebensqualität in einer traditionsreichen Stadt zu schätzen wissen.

Objektnummer: 25161038 - 96049 Bamberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 57.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25161038 - 96049 Bamberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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