

Bamberg

## Stylish city villa on the green outskirts of Bamberg – sophisticated living with atmosphere

*Property ID: 25161038*



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

PURCHASE PRICE: 1.140.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 510 m<sup>2</sup>

Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

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

Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## At a glance

|                      |                                       |                               |  |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--|
| Property ID          | 25161038                              | Purchase Price                | 1.140.000 EUR  |
| Living Space         | ca. 225 m <sup>2</sup>                | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                          |
| Roof Type            | Pitched roof                          | Modernisation / Refurbishment | 2023   |
| Rooms                | 6                                     | Condition of property         | Well-maintained  |
| Bedrooms             | 4                                     | Usable Space                  | ca. 19 m <sup>2</sup>  |
| Bathrooms            | 3                                     | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Year of construction | 2005                                  |                               |  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |                               |  |

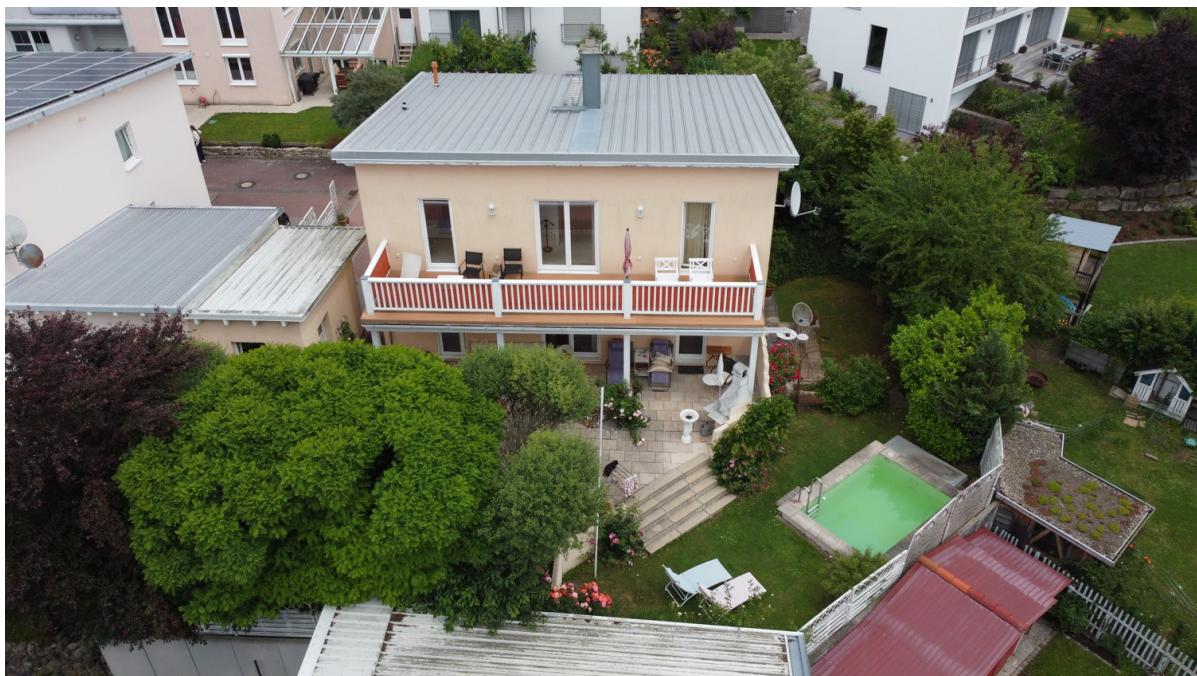
Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## Energy Data

|                                |                   |  |                                |
|--------------------------------|-------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final energy consumption                             | 57.60 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy certificate valid until | 29.06.2035        | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 2005                           |

Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## The property



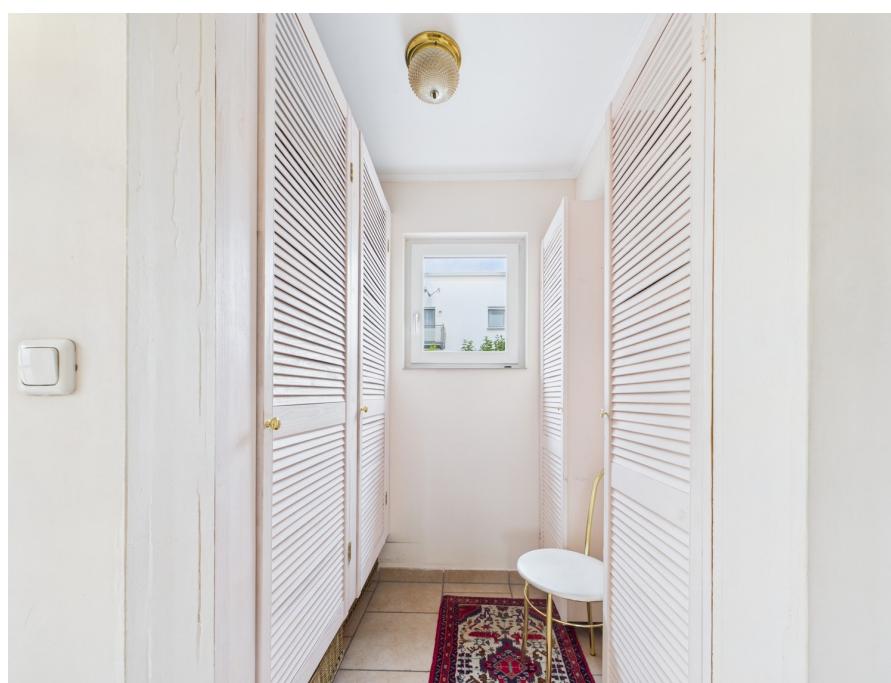
Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## The property



Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## The property



Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## The property



Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## The property



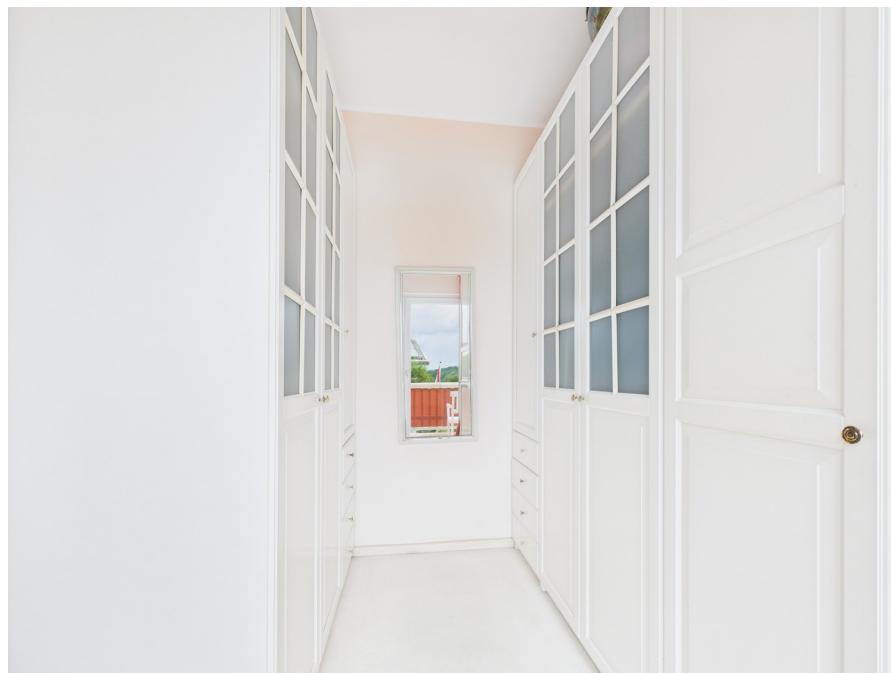
Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## The property



Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## The property



Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## The property



Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## The property



Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## The property



Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## The property



Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## 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: 25161038 - 96049 Bamberg

## A first impression

Located on the leafy outskirts of Bamberg, in a quiet yet conveniently situated residential area, this stylish villa offers a home that perfectly combines spaciousness, quality, and a lovingly arranged living environment. Built in 2005 and last modernized in 2023, the property offers approximately 225 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 510 m<sup>2</sup> plot, providing the ideal setting for families, couples seeking ample room, or those wishing to combine living and working under one roof. Upon entering the house, it's immediately apparent that meticulous planning and attention to detail have gone into every aspect of the home. The open-plan living and dining area forms the heart of the house. Generous windows create a bright, light-filled atmosphere. The adjacent kitchen invites convivial evenings of cooking and quickly becomes a gathering place for family and friends. A total of six rooms offer flexible usage options – whether as bedrooms, offices, guest rooms, or hobby rooms. The outdoor area is a particular highlight: In the summer months, the private pool provides welcome refreshment – a popular extra, especially for families with children. The sun-drenched terrace and the southwest-facing balcony are perfect spots for relaxing hours outdoors or cozy evenings with guests. The private sauna offers relaxation at its finest – a place for rejuvenation and regeneration. Three modern bathrooms guarantee comfort for all residents – without any morning waits. A separate laundry room provides additional storage space and functional room for household chores. The high-quality materials and thoughtful features underscore the well-maintained condition of the property. The comprehensive modernization carried out in 2023 – including the complete renovation of the balcony – ensures the long-term value of the property. The location meets the highest standards: Nestled in an established residential area, surrounded by greenery, yet with quick access to Bamberg's city center, this home offers the perfect balance between tranquility and urban convenience. Amenities for daily needs – such as shops, schools, and kindergartens – are within easy reach, making it an ideal location for commuters. This property is more than just a house – it's a place to feel at home, to arrive, and to stay. A home for people who value quality, aesthetics, and a welcoming environment. See for yourself and let the unique charm of this property captivate you during a viewing. We look forward to personally introducing you to this villa.

Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## Details of amenities

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

Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## All about the location

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 Bambers. Die Buraganlage 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.

Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25161038 - 96049 Bamberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganz & 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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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