

Bamberg

# Villa mit traumhaftem Blick über Bamberg

*Property ID: 25161070*



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

**PURCHASE PRICE: 2.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 326,79 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 800 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25161070 - 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: 25161070 - 96049 Bamberg

## At a glance

Property ID	25161070
Living Space	ca. 326,79 m <sup>2</sup>
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2013
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 4 x Garage

Purchase Price	2.500.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 105 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25161070 - 96049 Bamberg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	60.96 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.08.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013



Property ID: 25161070 - 96049 Bamberg

## The property





Property ID: 25161070 - 96049 Bamberg

## The property



Property ID: 25161070 - 96049 Bamberg

## The property





Property ID: 25161070 - 96049 Bamberg

## The property





Property ID: 25161070 - 96049 Bamberg

## The property



Property ID: 25161070 - 96049 Bamberg

## The property



Property ID: 25161070 - 96049 Bamberg

## The property





Property ID: 25161070 - 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: 25161070 - 96049 Bamberg

## A first impression

Diese außergewöhnliche Villa in einer der begehrtesten Höhenlagen des Bamberger Berggebiets vereint moderne Architektur, klare Linienführung und höchsten Wohnkomfort zu einem Zuhause der absoluten Premiumklasse. Das 2013 errichtete Anwesen befindet sich auf einem rund 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück an einer noblen Hanglage, die durch Ruhe, Diskretion und Naturverbundenheit besticht. Das eindrucksvolle Panorama über die Dächer Bambergs schafft dabei zu jeder Tageszeit eine einzigartige Atmosphäre.

Die rund 307 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über drei architektonisch perfekt geplante Ebenen, die Großzügigkeit, Klarheit und Eleganz harmonisch miteinander verbinden. Bereits der einladende Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Weite und Hochwertigkeit, das sich im lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich fortsetzt. Raumhohe Fensterfronten öffnen den Blick auf das faszinierende Stadtpanorama und lassen ein exklusives Wohnambiente entstehen. Die direkt angeschlossenen Terrassen- und Gartenbereiche erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen Orte der Ruhe, Inspiration und des stilvollen Genießens.

Die edel ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Vier großzügige Schlafzimmer bieten Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Zwei elegant gestaltete Badezimmer mit hochwertigen Sanitärelementen, großzügigen Duschen und stilvollen Wannen vermitteln ein exklusives Wellnessgefühl. Ein besonderes Highlight des Hauses bildet die integrierte Sauna, die nicht nur Entspannung auf höchstem Niveau bietet, sondern durch ihren Ausblick über die Stadt Bamberg ein einzigartiges, atmosphärisch beeindruckendes Wellnesserlebnis schafft – eine Verbindung von Ruhe, Luxus und Weitsicht.

Die Ausstattung des Anwesens zeugt in jedem Detail von Qualität und Anspruch: Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk, wasserundurchlässige Betonwanne, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Aluminiumrollläden, moderne Haustechnik mit umfassender DV-Verkabelung, eine energieeffiziente Solaranlage zur Brauchwassererwärmung sowie eine durchgängige Fußbodenheizung sorgen für höchsten Wohn- und Lebenskomfort. Abgerundet wird das exklusive Gesamtbild durch eine großzügige Vierfach-Garage mit Wallbox sowie zusätzliche Außenstellplätze.

Die Lage am noblen Rand des Berggebietes zählt zu den prestigeträchtigsten Adressen Bambergs. Die unmittelbare Nähe zum Michelsberger Wald verleiht der Umgebung eine idyllische, naturnahe Note, während der Blick über die historische Altstadt eine

dauerhafte Kulisse von besonderer Schönheit schafft. Trotz der erhöhten, ruhigen Lage ist das lebendige Zentrum Bambergs mit seiner Vielzahl hochwertiger Restaurants, charmanter Cafés, abwechslungsreicher Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinischer Infrastruktur schnell erreichbar. Es handelt sich um eine Lage, die urbanen Komfort, Naturverbundenheit und Exklusivität auf besondere Weise vereint.

Das Anwesen präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne jeglichen Renovierungsbedarf. Diese Villa ist ein repräsentatives, stilvolles Refugium für anspruchsvolle Käufer, die ein außergewöhnliches Wohnumfeld schätzen und besonderen Wert auf Großzügigkeit, Privatsphäre und eine der exklusivsten Adressen Bambergs legen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Anwesen persönlich vorstellen zu dürfen.



Property ID: 25161070 - 96049 Bamberg

## Details of amenities

- separate Eltern-/Kinderbereiche
- Sauna
- Terrasse
- Wintergarten
- Garten
- 2 Balkone mit Weitblick
- 4 Garagenstellplätze
- 3 Freiplätze

Property ID: 25161070 - 96049 Bamberg

## All about the location

In einer der exklusivsten Lagen Bambergs, im begehrten Berggebiet, präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa mit einem atemberaubenden Blick über die gesamte Stadt. Hoch über den Dächern der UNESCO-Weltkulturerbestadt gelegen, eröffnet sich von hier aus ein einzigartiges Panorama auf die historische Altstadt, den majestätischen Dom und die traditionsreiche Altenburg. Diese privilegierte Höhenlage vereint Natur, Ruhe und Privatsphäre mit der unmittelbaren Nähe zu urbanem Leben – ein seltenes Zusammenspiel, das diese Immobilie zu einem exklusiven Juwel macht.

Das Anwesen beeindruckt durch großzügige, lichtdurchflutete Architektur, bei der die offene Raumstruktur die eindrucksvolle Aussicht auf Bamberg gekonnt in Szene setzt. Großformatige Fensterflächen verbinden Innen- und Außenbereiche auf harmonische Weise und schaffen eine Atmosphäre voller Weite und Eleganz. Terrassen und liebevoll angelegte Gartenflächen laden dazu ein, den spektakulären Ausblick und die Ruhe der Höhenlage zu jeder Tageszeit in vollen Zügen zu genießen. Besonders in den Abendstunden verwandelt sich der Blick über die erleuchtete Stadt in ein faszinierendes Schauspiel.

Das Bamberger Berggebiet zählt seit jeher zu den begehrtesten Wohnlagen der Region. Hier residiert man in einem gewachsenen, gepflegten Umfeld mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Trotz der ruhigen, exklusiven Hanglage ist die Anbindung an das Stadtzentrum hervorragend: Die historische Altstadt mit ihren Restaurants, Boutiquen, kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso sind der öffentliche Nahverkehr sowie der Hauptbahnhof mit Verbindungen in Richtung Nürnberg, Würzburg und München bequem erreichbar. Die Anbindung an die A73 ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der gesamten Metropolregion.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe - von Einkaufsmöglichkeiten und Schulen bis hin zur medizinischen Versorgung. Gleichzeitig eröffnet die naturnahe Höhenlage vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Spaziergänge zur Altenburg, Wanderungen durch den Michelsberger Wald oder erholsame Stunden im eigenen Garten mit Blick über Bamberg machen das Wohnen hier zu einem Erlebnis für alle Sinne.

Diese Villa verkörpert den Inbegriff exklusiven Wohnens in Bamberg. Sie verbindet repräsentative Architektur mit einzigartiger Aussicht, exzellenter Lage und höchster Lebensqualität. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – stilvoll, ruhig

und dennoch mitten im Herzen einer der schönsten Städte Deutschlands.



Property ID: 25161070 - 96049 Bamberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
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.

Property ID: 25161070 - 96049 Bamberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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