

Bamberg

Elegante villa urbana en las verdes afueras de Bamberg: una vida sofisticada con ambiente

Número de propiedad: 25161038



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 980.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 225 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 510 m²**

Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

De un vistazo

Número de propiedad	25161038	Precio de compra	980.000 EUR
Superficie habitable	ca. 225 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo inclinado	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 19 m ²
Año de construcción	2005	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	57.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	29.06.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

La propiedad



Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

La propiedad



Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

La propiedad



Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

La propiedad



Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

La propiedad



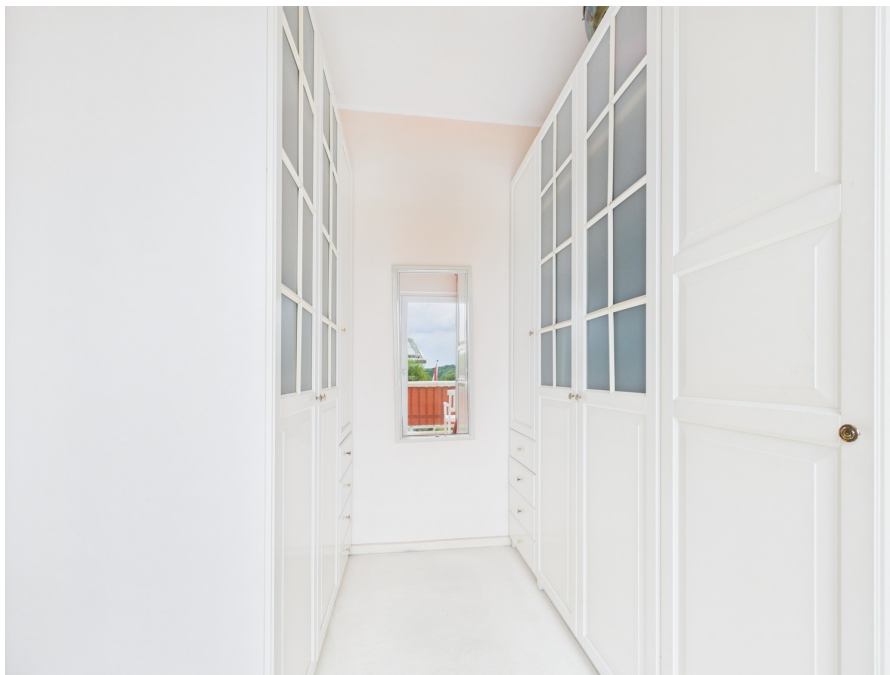
Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

La propiedad



Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

La propiedad



Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

La propiedad



Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

La propiedad



Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

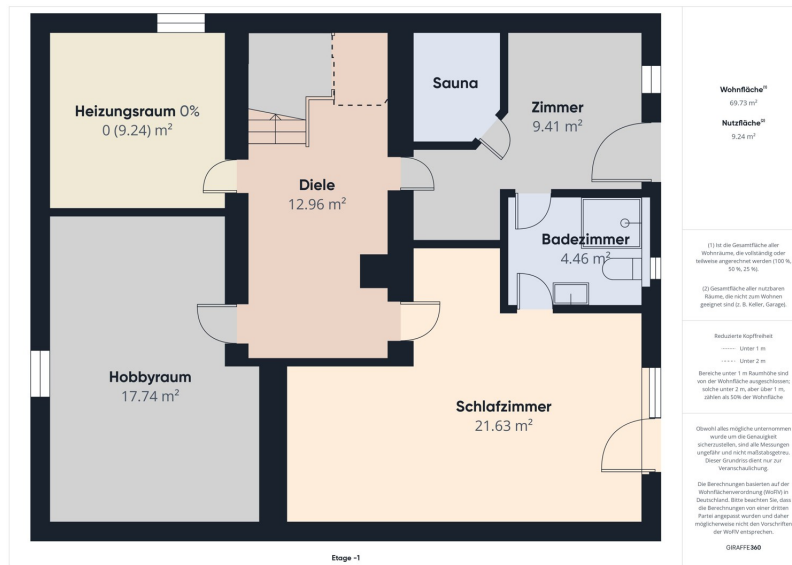
La propiedad



Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

La propiedad





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

Una primera impresión

Ubicada en las frondosas afueras de Bamberg, en una tranquila y conveniente zona residencial, esta elegante villa ofrece un hogar que combina a la perfección amplitud, calidad y un entorno de vida cuidadosamente diseñado. Construida en 2005 y modernizada por última vez en 2023, la propiedad ofrece aproximadamente 225 m² de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 510 m², lo que la convierte en el entorno ideal para familias, parejas que buscan amplio espacio o quienes desean combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Al entrar en la casa, se aprecia de inmediato la meticulosa planificación y la atención al detalle en cada aspecto de la vivienda. El salón-comedor de planta abierta constituye el corazón de la casa. Los amplios ventanales crean un ambiente luminoso y luminoso. La cocina contigua invita a disfrutar de agradables veladas cocinando y se convierte rápidamente en un lugar de encuentro para familiares y amigos. Un total de seis habitaciones ofrecen opciones de uso flexibles, ya sea como dormitorios, oficinas, habitaciones de invitados o salas de ocio. La zona exterior es un punto culminante: en verano, la piscina privada ofrece un refrescante refrigerio, un extra muy popular, especialmente para familias con niños. La soleada terraza y el balcón orientado al suroeste son lugares perfectos para relajarse al aire libre o disfrutar de agradables veladas con invitados. La sauna privada ofrece la máxima relajación: un lugar para rejuvenecer y regenerarse. Tres modernos baños garantizan la comodidad de todos los residentes, sin esperas matutinas. Un lavadero independiente ofrece espacio de almacenamiento adicional y un espacio funcional para las tareas del hogar. Los materiales de alta calidad y las cuidadas instalaciones realzan el excelente estado de la propiedad. La modernización integral realizada en 2023, que incluye la renovación completa del balcón, garantiza el valor a largo plazo de la propiedad. La ubicación cumple con los más altos estándares: enclavada en una consolidada zona residencial, rodeada de vegetación y con rápido acceso al centro de Bamberg, esta casa ofrece el equilibrio perfecto entre tranquilidad y comodidad

urbana. Los servicios para las necesidades diarias, como tiendas, escuelas y guarderías, están a poca distancia, lo que la convierte en una ubicación ideal para quienes viajan diariamente. Esta propiedad es más que una simple casa: es un lugar donde sentirse como en casa, donde llegar y quedarse. Un hogar para quienes valoran la calidad, la estética y un ambiente acogedor. Compruébelo usted mismo y déjese cautivar por el encanto único de esta propiedad durante una visita. Esperamos presentarle personalmente esta villa.

Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 57.60 kwh/(m²*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 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.

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.

Número de propiedad: 25161038 - 96049 Bamberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com