

**Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

# Großzügige Villa mit modernem Wohngefühl und sehr ruhiger Lage im Bamberger Berggebiet

*Número de propiedad: 26161039*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 196,67 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 883 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

- 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: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## De un vistazo

Número de propiedad	26161039	Precio de compra	1.150.000 EUR
Superficie habitable	ca. 196,67 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2018
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1986	Espacio utilizable	ca. 50 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	92.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.03.2036	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propiedad



Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propiedad



Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propiedad



Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propiedad



Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propiedad



Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propiedad



Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propiedad



Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propiedad



Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propiedad



Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propiedad



Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propiedad



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

Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

# Planos de planta





Este plano no esta a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razon, no podemos garantizar la exactitud de la informacion.

**Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

## Una primera impresión

Diese moderne Villa befindet sich auf einem ca. 883 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit rund 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Käufer. Das im Jahr 1986 errichtete Haus wurde zuletzt 2018 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Die gelungene Kombination aus moderner Haustechnik und hochwertiger Ausstattung schafft ein stimmiges Wohnkonzept mit angenehmer Atmosphäre.

Mit insgesamt sieben Zimmern eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Fünf Schlafzimmer bieten großzügige Rückzugsorte und flexible Gestaltungsspielräume – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste. Drei Badezimmer sorgen für Komfort und Privatsphäre im Alltag und ermöglichen eine harmonische Nutzung auch bei mehreren Bewohnern.

Die Heiztechnik überzeugt durch eine effiziente Kombination aus Zentral- und Fußbodenheizung, Kachelofen und Kamin die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt. Dank der umfassenden Modernisierung profitieren zukünftige Eigentümer von zeitgemäßer, energieeffizienter Haustechnik sowie langlebigen Installationen.

Die gehobene Ausstattungsqualität zieht sich durch das gesamte Objekt und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Villa. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein offenes, einladendes Wohngefühl. Das weitläufige Grundstück bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob Gartenlandschaft, Spielfläche oder ruhige Rückzugsorte im Freien.

Der flexible Grundriss ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte und passt sich

sowohl den Bedürfnissen von Familien als auch Paaren oder Einzelpersonen an. Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume lassen sich problemlos integrieren und individuell nutzen.

Die Modernisierung im Jahr 2018 bildet die Grundlage für einen modernen Wohnstandard und trägt maßgeblich zum langfristigen Werterhalt der Immobilie bei.

Insgesamt vereint die Villa Großzügigkeit, Funktionalität und Wohnkomfort auf hohem Niveau. Interessenten, die ein modernisiertes Objekt mit viel Raum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen, finden hier ideale Voraussetzungen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

## Detalles de los servicios

Renovierungen:

2008 Fenster, Wärmedämmung, Fassade

2014 Heizung

2018 Fenster

2022 Einliegerwohnung mit Bad

2025 Terrasse und Eingangsbereich

**Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

## Todo sobre la ubicación

In einer der besonders gefragten und ruhigen Wohnlagen Bambergs präsentiert sich die Immobilie in einer angenehm erhöhten Position mit hervorragender Wohnqualität und einem hohen Maß an Privatsphäre. Die Umgebung ist geprägt von einem gewachsenen, gepflegten Wohngebiet mit hochwertigen Einfamilienhäusern und repräsentativen Anwesen und vermittelt ein exklusives, zugleich angenehm ruhiges Wohngefühl. Hier verbinden sich Zurückgezogenheit, Naturnähe und eine hervorragende städtische Anbindung auf ideale Weise.

Die erhöhte Lage sorgt für ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnumfeld und vermittelt ein großzügiges Gefühl von Weite. Gleichzeitig bietet sie ein hohes Maß an Ruhe und Diskretion – ein idealer Rückzugsort innerhalb der Stadt. Trotz der ruhigen Wohnsituation ist die Bamberger Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten.

Die infrastrukturelle Anbindung ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung und sind schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und gewährleistet eine komfortable Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Über die nahegelegene Bundesstraße B22 sowie die Autobahn A70 besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Dadurch sind auch die umliegenden Städte sowie die Metropolregionen Nürnberg und Würzburg bequem und schnell erreichbar.

Darüber hinaus bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die

nahegelegenen Grün- und Hanglagen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

Insgesamt vereint diese Lage auf der Bamberger Höhe ein seltenes Zusammenspiel aus Ruhe, Exklusivität und urbaner Nähe – ideal für alle, die ein gehobenes Wohnumfeld in privilegierter Stadtlage suchen.

**Número de propiedad: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

## Otros datos

**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: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## 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](mailto:bamberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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