

Bamberg

Villa citadine élégante dans la verdure environnante de Bamberg – un cadre de vie raffiné et paisible

CODE DU BIEN: 25161038



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 510 m²

CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25161038	Prix d'achat	980.000 EUR
Surface habitable	ca. 225 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 19 m ²
Année de construction	2005	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	57.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

La propriété



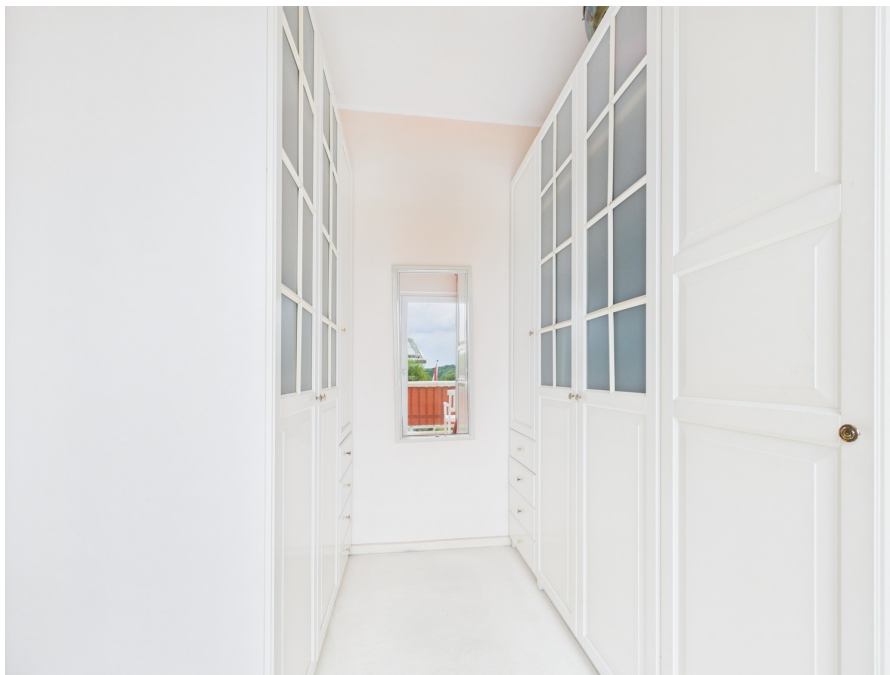
CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

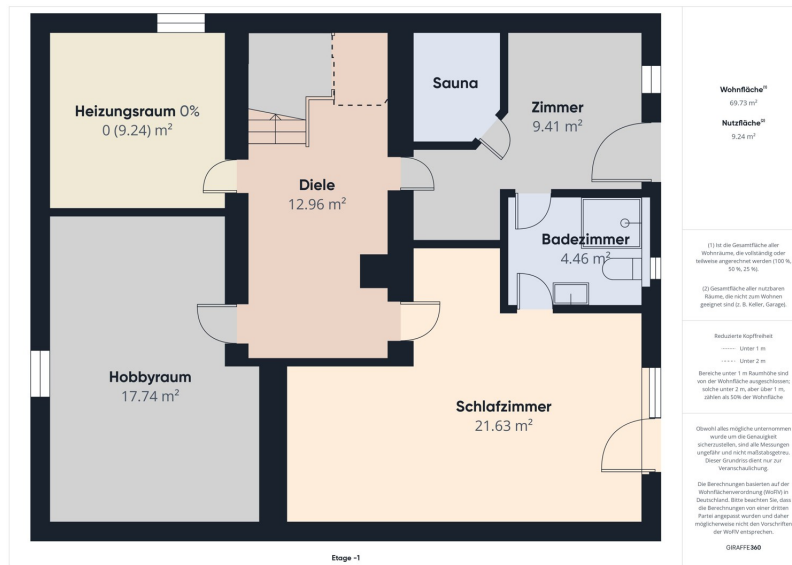
La propriété



CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

Une première impression

Située dans un quartier résidentiel calme et bien desservi, à la périphérie verdoyante de Bamberg, cette élégante villa offre un cadre de vie alliant espace, qualité et aménagement soigné. Construite en 2005 et rénovée en 2023, la propriété propose environ 225 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 510 m², offrant un cadre idéal pour les familles, les couples en quête d'espace ou ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. Dès l'entrée, le soin apporté à chaque détail et la minutie de la conception sautent aux yeux. Le séjour/salle à manger ouvert constitue le cœur de la maison. De larges fenêtres inondent les pièces de lumière. La cuisine attenante invite à des soirées conviviales autour d'un bon repas et devient rapidement un lieu de rassemblement pour la famille et les amis. Six pièces offrent une grande flexibilité d'aménagement : chambres, bureaux, chambres d'amis ou salles de loisirs. L'espace extérieur est un atout majeur : en été, la piscine privée offre une fraîcheur bienvenue, un avantage particulièrement apprécié des familles avec enfants. La terrasse baignée de soleil et le balcon exposé sud-ouest sont parfaits pour se détendre en plein air ou passer d'agréables soirées entre amis. Le sauna privé offre une relaxation optimale, un véritable havre de paix pour se ressourcer. Trois salles de bains modernes garantissent le confort de tous les occupants, sans attendre le matin. Une buanderie séparée offre un espace de rangement supplémentaire et une pièce fonctionnelle pour les tâches ménagères. La qualité des matériaux et le soin apporté aux détails témoignent du bon état de la propriété. La modernisation complète réalisée en 2023, incluant la rénovation intégrale du balcon, assure la pérennité de la valeur du bien. Son emplacement répond aux plus hautes exigences : nichée dans un quartier résidentiel établi, entourée de verdure et à proximité immédiate du centre-ville de Bamberg, cette maison offre un équilibre parfait entre tranquillité et commodités urbaines. Commerces, écoles et crèches sont facilement accessibles, ce qui en fait un emplacement idéal pour les personnes travaillant à Bamberg. Plus qu'une simple

maison, c'est un lieu où l'on se sent chez soi, où l'on arrive et où l'on reste. Une demeure pour ceux qui apprécient la qualité, l'esthétique et une ambiance chaleureuse. Venez la découvrir et laissez-vous charmer par son caractère unique lors d'une visite. Nous serons ravis de vous la faire visiter.

CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25161038 - 96049 Bamberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com