

Bamberg - Bamberg - Berggebiet

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

CODE DU BIEN: 26161039



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

**PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196,67 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 883 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

- 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: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26161039</b>
Surface habitable	<b>ca. 196,67 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>7</b>
Chambres à coucher	<b>5</b>
Salles de bains	<b>3</b>
Année de construction	<b>1986</b>
Place de stationnement	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>1.150.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Villa</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2018</b>
État de la propriété	<b>Modernisé</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	92.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.03.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

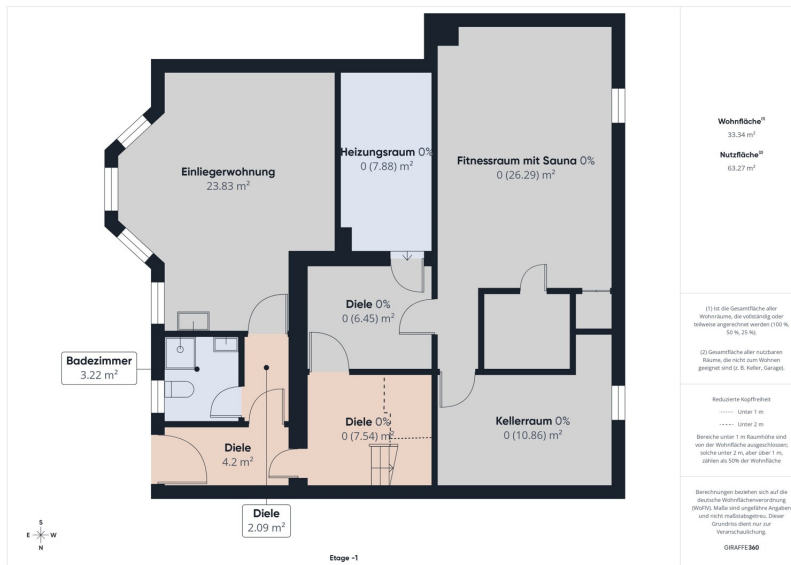
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet

# 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: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

## **Détails des commodités**

**Renovierungen:**

**2008 Fenster, Wärmedämmung, Fassade**

**2014 Heizung**

**2018 Fenster**

**2022 Einliegerwohnung mit Bad**

**2025 Terrasse und Eingangsbereich**

**CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

## **Plus d'informations**

**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: 26161039 - 96049 Bamberg - Bamberg - Berggebiet**

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

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

---

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