

**Bamberg / Wildensorg**

???? ????? – ??? ?????????????????? ?????????? ??? ??  
????????????? ?????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25161017



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 2.990.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 620 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 14 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.758 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ??? ??????

?????? ????????	25161017	???? ??????	2.990.000 EUR
??????????	ca. 620 m <sup>2</sup>	?????	?????
????? ??????	????????????? ?????	??????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????	14		<b>3,57% (inkl. MwSt.)</b>
?????????? ???	3		<b>vom Kaufpreis</b>
??????????		????????? ????????????	???????
??????????	3	???????	?????????, WC
????? ????????????	1982		?????????????, ???????,
????? ????????????	2 x ??????????? ??????		??????, ??????
	?????????????, 2 x		?????????????????
	?????????		?????????

Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?????????? ???? ?

????????? ?????????	????????? ???? ?	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ???? ?	???	????? ???? ?	66.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	27.07.2035	????????? ????????????? ?????????	B
???? ???? ?	???	???? ???? ? ?????? ?? ? ????????? ?????????????	1982

Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ???????



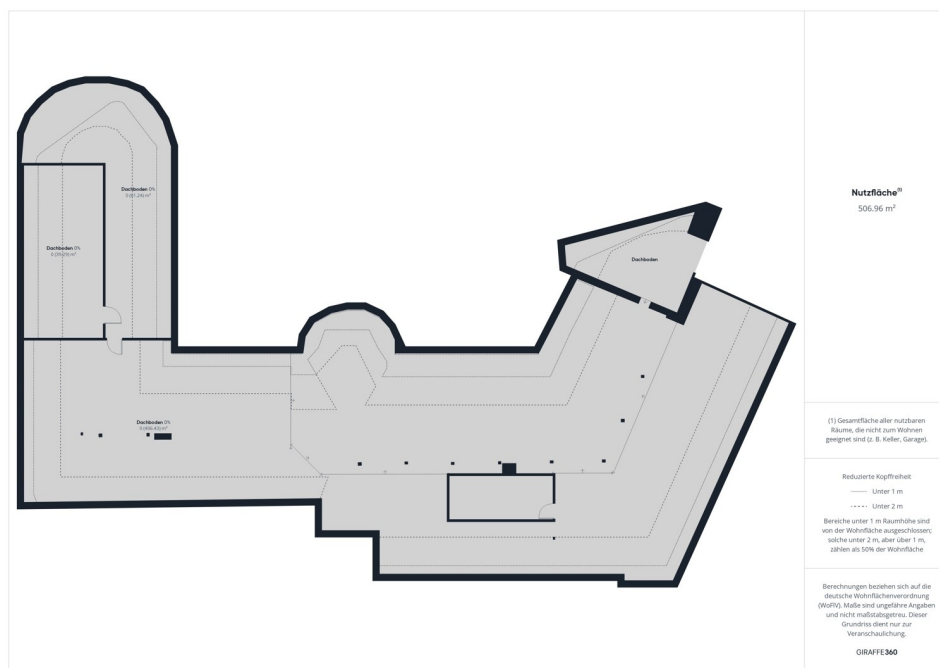
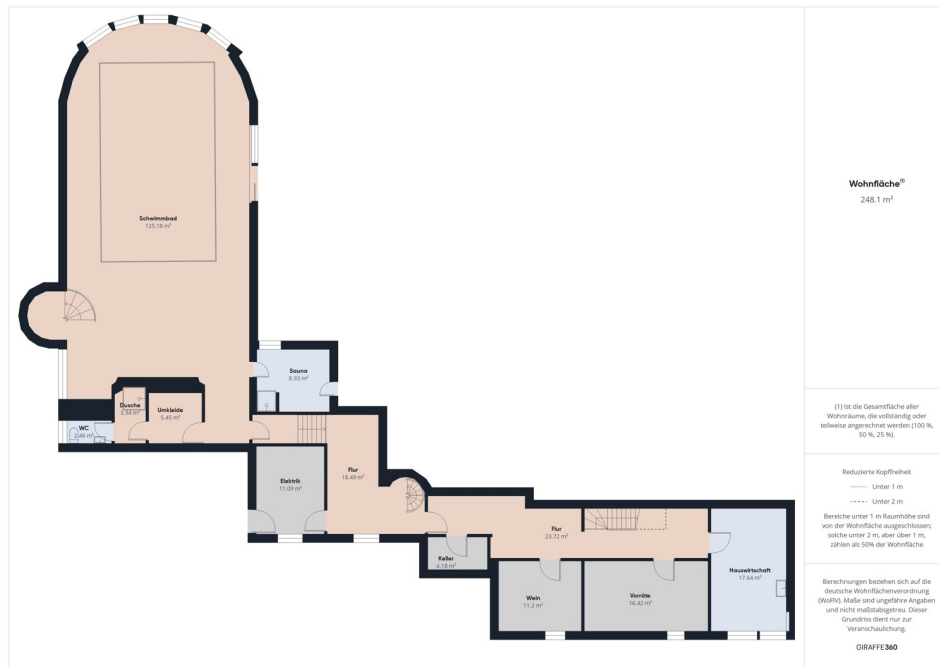
Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

?? ???????

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)

Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

## ???

????? ?? ???? ?????? – ??? ? ?????????? ???, ?????????? ?? ??  
???????? ?????????? ?? ?????, ?????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?? ??????????????  
????? ??????????. ?????????? ?? 1982, ?????? ?????????????? ?? 2008 ?? ?? ??????????  
???????? ?????????????? ?? 2024, ?? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????? ?????????? –  
?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?  
????????? ??????????. ?? ?? ?????????????? ?????????? ?????????? 620 ?.? –  
????????????????????? ?????????? 435 ?.?. ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?????? – ????  
? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ? ?????? ?????????? ?????????????????? ?? ??  
????????????? ?????????????? ?????????? 43 ?.?. ?? ?????????? ?????? ??????????, ?????? ??????????????  
????? ?????????? ?????????? 150 ?.?., ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?????  
????? ??????. ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????? 2.758 ?.?. ?????????? ??????????  
????????????????? ?? ?? ?????????? ??????. ?? ?????????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ?? ??  
????????? ? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????????, ??????, ??????,  
?????????????, ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????? ??????????. ?????? ?????????  
????????????????? ?? ?? ?????????? ??????????, ?? ?????????????????? ?????????????? ?? ?? ??????????????  
????????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ??  
????????????? ??????, ?? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????? ??????????, ?? ?????????  
????????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ??  
????????????????? ??????????????. ?????? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?? ??????????????????  
????????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ?? ??????????????????. ?? ?????? ?????????  
????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????????????? – ?? ?????????? ?????????, ??????????????????  
????????????? ?? ?????????????????? ??????????????. ? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ??  
????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????????????? ??????????, ?????????????  
????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ??????. ?? ??, ?????????????? ?????? ?????? ?????????????? ???  
????????? ??????????????????. ?????????????? ?????????????????????? ?????? ? ?????? ?????????? ?????????? 150 ?.?:  
?? ?????? ?????? ?? ?????? 5 x 10 ?, ?????????? ?????????????????? ?? ??????, ?????????? ??????????  
????????????? ?? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?????? ??????????????. ?? ?????????????? ??????????  
????????????? ?? ? ?????????????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ??????????????. ??  
????????????? ?????????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ??????????.  
?? ?????????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????????? ??????????  
????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????????? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?????? –  
?? ?? ?? ?????? ?? ?? ?? ?? ?????????????? ?????????????? ?????? – ?? ?? ?????????????????,  
????????????? ?? ?????????? ?????????????? ??????????????. ?? ?????? ?????? ?????? ??????????????  
????????????????? ?? ?? ??????????????. ?? ?????? ??????, ?????????? ?????????? ?????????????? ?? ??????  
????????? ?????????????????? ?????? ?? ?????? ?????????? ?????????????????? ?? ??????????????????, ?? ?????? ??  
?? ??????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????  
????????? ?????? ??????. ? ?????? ?????????????? ?? ?? ??????????????, ?????????????? ?????????????????? ?????????,

???????????? ???? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??????. ?? ?????????? ??????????  
????????? ?????????? ??? ?????? ??????, ?????????? ?????????????? ??? ??????????????. ????? ?? ??????????  
?????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????????????? ?? ??????????????, ????? ?? ??????????????. ???  
????????? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?? ?? ??????????????????  
?????????. ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ??????? – ??? ?????????? ??? ?????? ??? ??  
????????????? ??? ??? ?????????????? ??????? ??? ??????.

**Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg**

**?????????????? ???? ????????**

- Nicht einsehbares, ca. 2.758m<sup>2</sup> großes Grundstück in exklusiver Südwestlage
- Ca. 620m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon ca. 435m<sup>2</sup> barrierefrei im EG
- Südhanglage mit beeindruckendem Fernblick über die Stadt und ins Grüne
- Repräsentative Außenbereiche mit Doppelgarage, Terrassen und zwei Springbrunnen
- Luxuriös gestalteter Freisitz mit Privatsphäre
- Raumhohe Panoramafenster mit zusätzlicher Konvektorenheizung und Messing-Gitterrosten
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (Ölzentralheizung)
- Verwendung hochwertigster Materialien auf allen Ebenen des Anwesens
- Edle Marmorböden mit kunstvollen Mosaiksteinlagen
- Stilgerechte, exklusive und perfekt aufeinander abgestimmte Designer-Inneneinrichtung im italienischen Luxus-Stil (Interieur kann nach Absprache übernommen werden):
- Hochwertigste, maßgefertigte Designermöbel
- Prächtige Kristallkronleuchten in Repräsentationsräumen
- Edle, maßgefertigte Vorhänge und Stoffbespannungen aus feinsten Seide
  
- Dekorative Keramiksäulen in klassischer Eleganz
- Drei exklusive Designerbäder, u.a. mit Marmor, Spiegelwänden und Goldarmaturen
- Zwei stilvolle offene Kamine für behagliches Ambiente
- Großzügiger Wellnessbereich (ca. 150 m<sup>2</sup>) mit:
  - Schwimmbad (Beckenmaß ca. 5 m x 10 m)
  - Hochwertige Sauna
- Separate Einliegerwohnung mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche und separater Küche – ideal für Gäste oder Personal
- Alarmanlage
- Ölheizung mit 38.000 Liter Tankvolumen (erneuert im Jahr 1991)

**Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg**

**???? ???? ???? ????????????**

Diese außergewöhnliche Villa befindet sich in Wildensorg, einer der begehrtesten und privilegiertesten Wohnlagen Bambergs. Die erhöhte Südwestlage am Fuße des Michelsbergs eröffnet nicht nur einen faszinierenden Panoramablick über die UNESCO-Weltkulturerbestadt Bamberg und die sanft geschwungene Landschaft der Fränkischen Toskana, sondern garantiert zugleich Ruhe, Diskretion und höchste Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von stilvoller Villenarchitektur, weitläufigen Grundstücken und einer gewachsenen Nachbarschaft – ideal für anspruchsvolle Käufer, die diskrete Zurückgezogenheit mit urbaner Nähe kombinieren möchten. Das nicht einsehbare Grundstück garantiert absolute Privatsphäre in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung exzellent: Die historische Altstadt von Bamberg mit ihren exquisiten Restaurants, Galerien, Boutiquen und kulturellen Einrichtungen erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Internationale Schulen, hochklassige medizinische Institutionen sowie ein vielfältiges Freizeitangebot sind ebenfalls bequem erreichbar.

Der Autobahnanschluss (A70 / A73) ist in etwa 10 Minuten erreichbar und verbindet Sie schnell mit den Metropolregionen Nürnberg, Würzburg und Frankfurt. Der ICE-Bahnhof Bamberg bietet regelmäßige Direktverbindungen nach München, Berlin, Hamburg und in andere europäische Metropolen. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 45 Minuten erreichbar und bietet internationalen Anschluss – ideal für Geschäftsreisen oder spontane Wochenendtrips.

Wildensorg vereint Naturidylle, Sicherheit und Exklusivität mit städtischer Infrastruktur – eine seltene Kombination, die diese Lage zu einer der gefragtesten Adressen im Bamberger Raum macht.

**Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg**

**????? ??????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg**

**?????????? ???? ????????????**

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

**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)**

???? ?????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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