

Bamberg

Stílusos városi villa Bamberg zöld külvárosában – kifinomult élet hangulattal

VP azonosító: 25161038



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 510 m²

VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Áttekintés

VP azonosító	25161038	Vételár	980.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 225 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Egylépcsos teto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	2005	Modernizálás / felújítás	2023
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Hasznos terület	ca. 19 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	57.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Az ingatlan



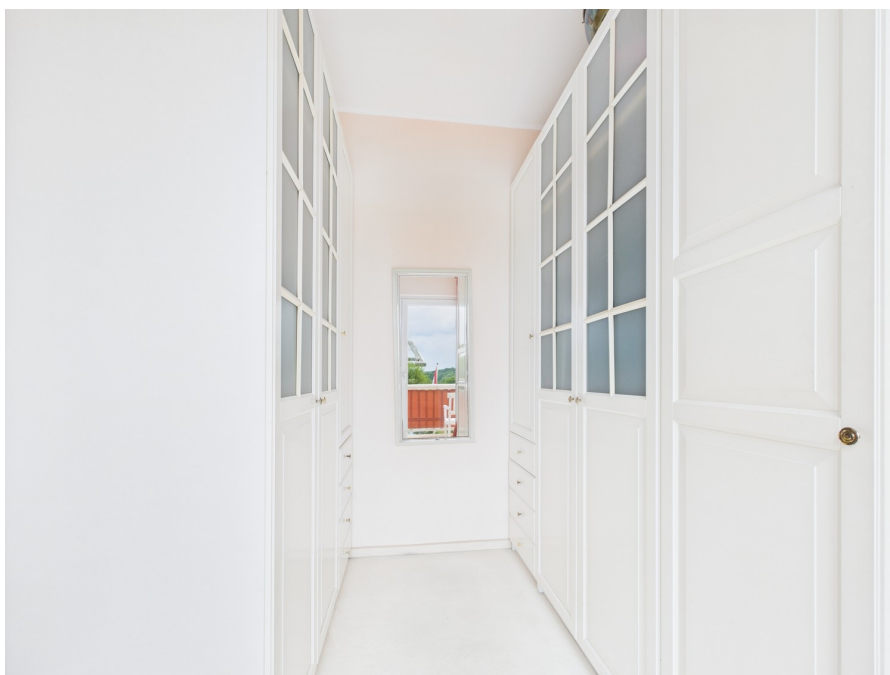
VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Az első benyomás

Bamberg lombos külvárosában, egy csendes, mégis kényelmes lakóövezetben található ez a stílusos villa, amely tökéletesen ötvözi a tágasságot, a minőséget és a szeretettel berendezett lakókörnyezetet. A 2005-ben épült és utoljára 2023-ban korszerűsített ingatlan körülbelül 225 m² lakóteret kínál egy nagyjából 510 m²-es telken, ideális helyszínt biztosítva családok, boséges teret kereso párok vagy azok számára, akik egy fedél alatt szeretnék kombinálni az életet és a munkát. A házba belépve azonnal nyilvánvaló, hogy az otthon minden részletét aprólékos tervezés és a részletekre való odafigyelés jellemezte. A nyitott teru nappali és étkezo alkotja a ház szívét. A nagyméretu ablakok világos, fénnel teli légkört teremtenek. A szomszédos konyha kellemes fozoestékre csábít, és gyorsan a család és a barátok találkozóhelyévé válik. Összesen hat szoba kínál rugalmas felhasználási lehetőségeket – legyen szó hálószobáról, irodáról, vendégszobáról vagy hobbiszobáról. A kültéri terület különösen érdekes: A nyári hónapokban a privát medence kellemes felfrissülést nyújt – ez egy népszerű extra, különösen a gyermekes családok számára. A napsütötte terasz és a délnyugati fekvésu erkély tökéletes helyszín a pihenteto órákhoz a szabadban, vagy a vendégekkel eltöltött hangulatos estékhez. A privát szauna a legjavából kínálja a kikapcsolódást – egy helyet a megfiatalodásra és a regenerálódásra. Három modern fürdoszoba garantálja a kényelmet minden lakó számára – reggeli várakozás nélkül. Egy külön mosókonyha további tárolóhelyet és funkcionális teret biztosít a házimunkához. A kiváló minőségű anyagok és az átgondolt megoldások kiemelik az ingatlan jó állapotát. A 2023-ban végrehajtott átfogó modernizáció – beleértve az erkély teljes felújítását is – biztosítja az ingatlan hosszú távú értékét. A helyszín megfelel a legmagasabb igényeknek: Egy rendezett lakóövezetben, zöldövezetben, mégis gyorsan elérhető Bamberg belvárosából, ez az otthon tökéletes egyensúlyt kínál a nyugalom és a városi kényelem között. A mindennapi szükségletek kielégítésére szolgáló létesítmények – mint például az üzletek, iskolák és óvodák – könnyen

elérhetőek, így ideális helyszín az ingázók számára. Ez az ingatlan több mint egy ház – ez egy hely, ahol otthon érezheti magát, ahol megérkezhet és ahol megszállhat. Otthon azoknak, akik értékelik a minőséget, az esztétikát és a barátságos környezetet. Gyozodjön meg róla saját szemével, és hagyja, hogy az ingatlan egyedi varázsa magával ragadja Önt egy megtekintés során. Várjuk, hogy személyesen is bemutathassuk Önnek ezt a villát.

VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25161038 - 96049 Bamberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com