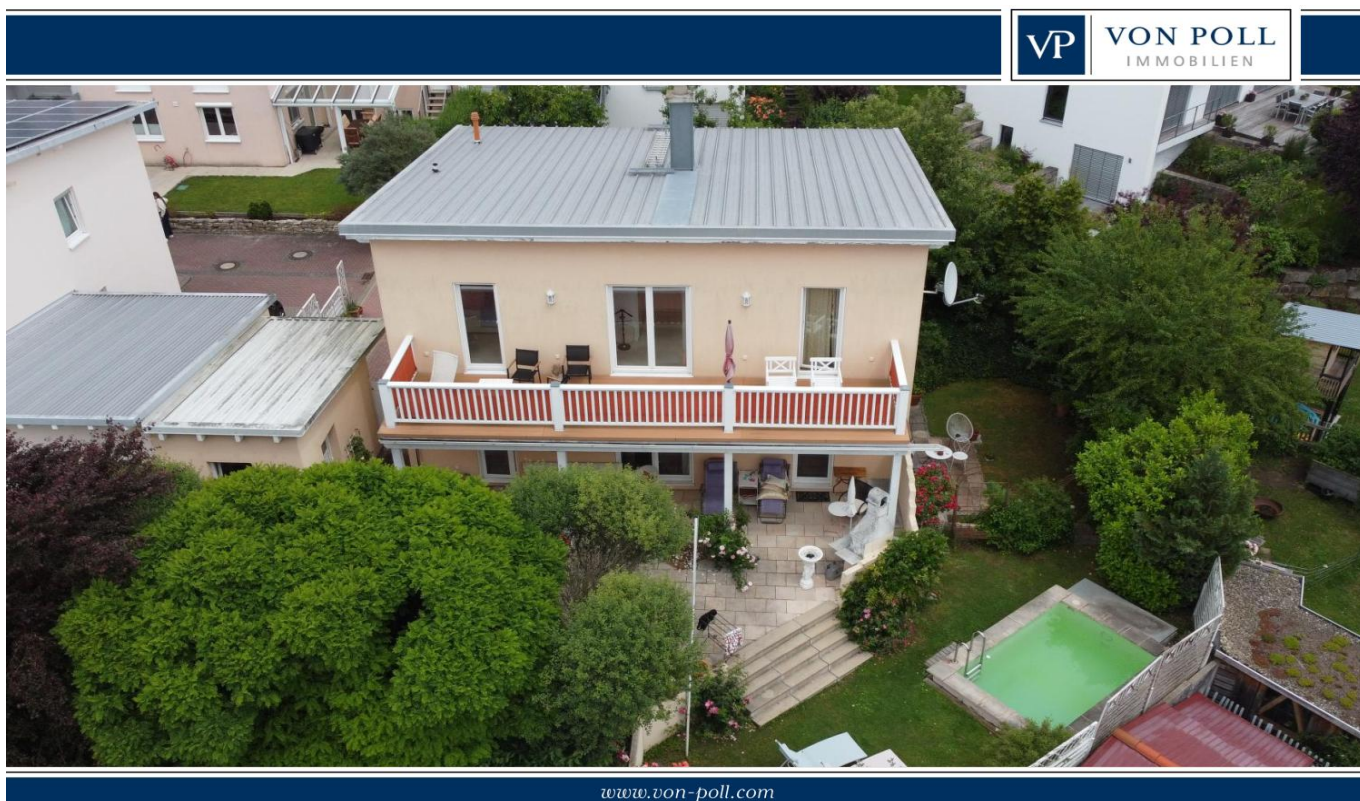


Bamberg

Elegante villa cittadina nella periferia verde di Bamberg: vivere in modo sofisticato e con atmosfera

Codice oggetto: 25161038



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 510 m²

Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25161038	Prezzo d'acquisto	980.000 EUR
Superficie netta	ca. 225 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a una sola falda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 19 m ²
Anno di costruzione	2005	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	57.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	29.06.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

La proprietà



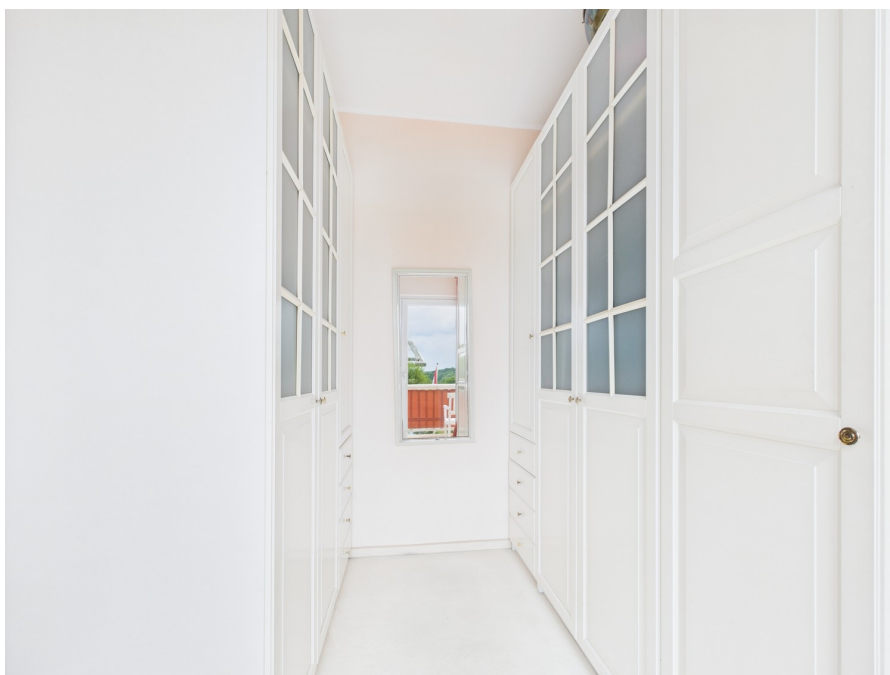
Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

La proprietà



Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

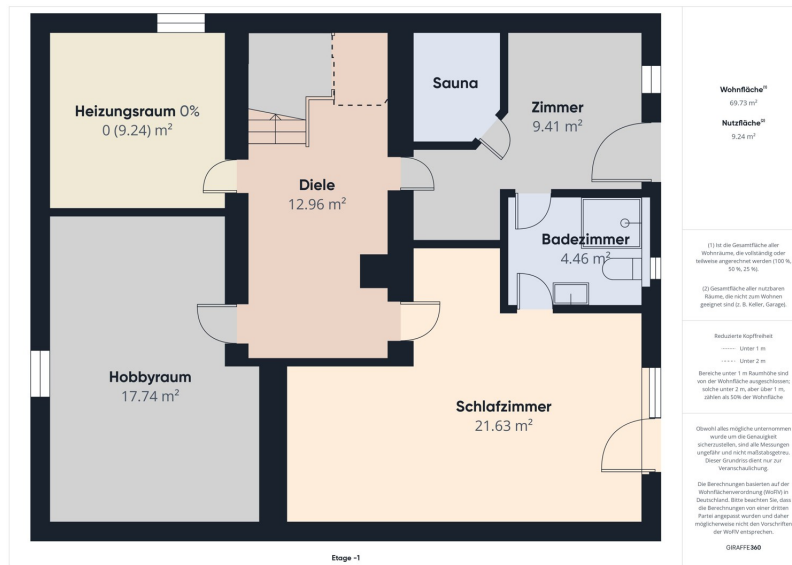
La proprietà



Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

Una prima impressione

Situata nella verdeggiante periferia di Bamberg, in una zona residenziale tranquilla ma comoda, questa elegante villa offre una casa che coniuga perfettamente spaziosità, qualità e un ambiente abitativo curato nei minimi dettagli. Costruita nel 2005 e ristrutturata l'ultima volta nel 2023, la proprietà offre circa 225 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 510 m², offrendo la soluzione ideale per famiglie, coppie in cerca di ampi spazi o per chi desidera combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Entrando, si nota immediatamente la meticolosa progettazione e l'attenzione ai dettagli che hanno caratterizzato ogni aspetto della casa. La zona giorno e pranzo open space costituisce il cuore della casa. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e inondata di luce. La cucina adiacente invita a serate conviviali dedicate ai fornelli e si trasforma rapidamente in un luogo di ritrovo per familiari e amici. Un totale di sei stanze offre opzioni di utilizzo flessibili: come camere da letto, uffici, camere per gli ospiti o sale hobby. L'area esterna è un punto di forza: nei mesi estivi, la piscina privata offre un piacevole refrigerio, un extra apprezzato soprattutto dalle famiglie con bambini. La terrazza soleggiata e il balcone esposto a sud-ovest sono luoghi perfetti per trascorrere ore di relax all'aperto o piacevoli serate con gli ospiti. La sauna privata offre relax ai massimi livelli, un luogo dove rigenerarsi e rigenerarsi. Tre bagni moderni garantiscono comfort a tutti i residenti, senza attese mattutine. Una lavanderia separata offre ulteriore spazio di stoccaggio e spazio funzionale per le faccende domestiche. I materiali di alta qualità e le finiture curate nei minimi dettagli sottolineano le condizioni ben tenute dell'immobile. La completa ristrutturazione effettuata nel 2023, che include la ristrutturazione completa del balcone, garantisce il valore a lungo termine dell'immobile. La posizione soddisfa i più elevati standard: immersa in una consolidata zona residenziale, immersa nel verde, ma con rapido accesso al centro di Bamberg, questa casa offre il perfetto equilibrio tra tranquillità e comodità urbana. I servizi per le necessità quotidiane, come negozi, scuole e asili,

sono facilmente raggiungibili, rendendola una posizione ideale per i pendolari. Questa proprietà è più di una semplice casa: è un luogo dove sentirsi a casa, dove arrivare e dove soggiornare. Una casa per chi apprezza la qualità, l'estetica e un ambiente accogliente. Scopritela di persona e lasciatevi conquistare dal fascino unico di questa proprietà durante una visita. Non vediamo l'ora di presentarvi personalmente questa villa.

Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25161038 - 96049 Bamberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sophie Grohgan & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com