Bamberg / Wildensorg

Reserviert: Verstecktes Paradies im Bamberger Berggebiet: Großzügiges Architektenhaus mit Garten

Objektnummer: 25161026

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.180.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 226 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 1.942 m²

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Auf einen Blick

Objektnummer	25161026
Wohnfläche	ca. 226 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3.5
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.180.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 139 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.07.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	213.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Ein erster Eindruck

Bamberg / Wildensorg

Viel Platz für eine Familie und als Mehrgenerationenhaus – Ruhige Lage direkt am Landschaftsschutzgebiet – Gästewohnung – separater Kinderbereich

Das sind einige Schlagworte, um dieses beeindruckend große und doch direkt gemütlich wirkende Haus zu beschreiben, das am Ende einer Privatstraße direkt am Rand des Landschaftsschutzgebietes Altenburg / Rothof und des Michelsberger Waldes im Bamberger Stadtteil Wildensorg liegt.

Die Villa wurde im Jahr 1979 gebaut und erstreckt sich über drei Etagen mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von rund 226 m2. Das Grundstück selbst umfasst eine Fläche von 1942 m2 und bietet einen großen, durch Grün umrahmten und blickgeschützten Garten.

Aufgrund der Größe, Aufteilung, Lage und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten eignet sich dieses Objekt ideal für Familien auf der Suche nach viel Platz im Grünen oder als Mehrgenerationenhaus. Auch für Menschen auf der Suche nach einem Rückzugsort mit ausreichend Raum für Besucher, guter Anbindung in die Stadt und Natur direkt vor der Tür eine spannende Option, die eine Besichtigung wert ist.

Das Architektenhaus bietet diverse Optionen zur Verwirklichung von Wohnideen – von einer angepassten Raumaufteilung zur Nutzung von Keller- und Speicherräumen bis hin zur zukünftigen Verwendung der vorhandenen Einliegerwohnung.

Zur aktuell vorhandenen Ausstattung zählen unter anderem eine gemütliche, lichtgeflutete Bibliothek sowie ein bereits vorbereiteter Schwimmbadbereich. Zwei großzügig dimensionierte Balkone sowie zwei Terrassen ermöglichen rund um die Uhr Sonne und Entspannung. Das Grundstück ist beinahe komplett vom Grün umschlossen und bereits zu großen Teilen eingezäunt – so bietet es auch für Hundehalter ideale Möglichkeiten.
Die großzügigen Räumlichkeiten im Keller, auf dem Speicher und auch im Außenbereich bieten Kindern jeden Alters ausreichend Raum zum Spielen.

Die Immobilie befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen, aber dennoch zentralen Lage. Die kleine Privatstraße liegt besonders ruhig und abgeschieden, mit nur einem

direkten Nachbarn. Das Grundstück grenzt direkt an das Naturschutzgebiet Rothof. Dieses liegt auf einem Hochplateau südwestlich von Bamberg und bietet von dort aus eine beeindruckende Fernsicht, insbesondere bei schönem Wetter. So kann man direkt ab der Haustür zu wunderschönen, langen Spaziergängen aufbrechen oder das Abendessen einfach in ein Picknick auf den nahen Wiesen unter Obstbäumen verlagern.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Charme und den vielfältigen Möglichkeiten zur zukünftigen Gestaltung dieser Villa im Grünen.

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Alles zum Standort

Im idyllischen Stadtteil Wildensorg, am südwestlichen Rand der Weltkulturerbestadt Bamberg,
liegt dieses außergewöhnliche Architektenhaus in privilegierter Lage – nur etwa fünf Gehminuten vom Naturschutzgebiet Altenburg-Rothof entfernt.

Eingebettet in eine malerische Hügellandschaft mit Blick auf Wiesen, Wälder und die historische Altenburg, vereint Wildensorg auf charmante Weise naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort.
Wildensorg gilt als echter Geheimtipp unter Kennern der Region – ein Ort, an dem Ruhe und
Erholung ebenso zu Hause sind wie eine lebendige Nachbarschaft mit gewachsener Struktur.
Spaziergänge durch das nahegelegene Naturschutzgebiet, Wanderungen entlang des Jakobsweges oder einfach ein Blick ins satte Grün der Umgebung – hier lebt man im Einklang
mit der Natur, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Wildensorger Straße oder den Babenberger
Ring erreicht man das Bamberger Stadtzentrum in wenigen Minuten, sowohl mit dem PKW als auch mit dem Fahrrad. Die Innenstadt mit ihren charmanten Gassen, dem Domplatz und der Langen Straße ist nur etwa 2,5 Kilometer entfernt.
Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut aufgestellt – die Buslinie 910 verbindet Wildensorg
regelmäßig mit dem ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof) und weiteren zentralen Haltestellen der
Stadt. In der Kernzeit zwischen 8 und 19 Uhr verkehrt der Bus stündlich; ergänzend wird außerhalb der Stoßzeiten ein flexibles Anruflinientaxi angeboten.

Trotz der Nähe zur Stadt bleibt Wildensorg vom Trubel des Alltags weitgehend verschont. Die
Atmosphäre ist geprägt von Ruhe, Sicherheit und einer hohen Lebensqualität – ideal für Familien, Naturliebhaber und all jene, die das Besondere suchen. Die geplanten Sanierungsarbeiten an der Wildensorger Straße, punktuelle Modernisierungen im Umfeld und laufende Neubauprojekte in Wildensorg selbst zeugen von einer kontinuierlichen Aufwertung der Infrastruktur und der begehrten Wohnlage von Wildensorg und machen

das Wohnen hier
nicht nur heute, sondern auch in Zukunft besonders attraktiv.

Diese Lage ist mehr als nur ein Wohnort – sie ist ein Lebensgefühl. Die unmittelbare Nähe zur
Natur, die hervorragende Erreichbarkeit und der authentische Charakter dieser Wohngegend machen Wildensorg zu einem der begehrtesten Stadtteile Bambergs.

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 213.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

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.

Objektnummer: 25161026 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com