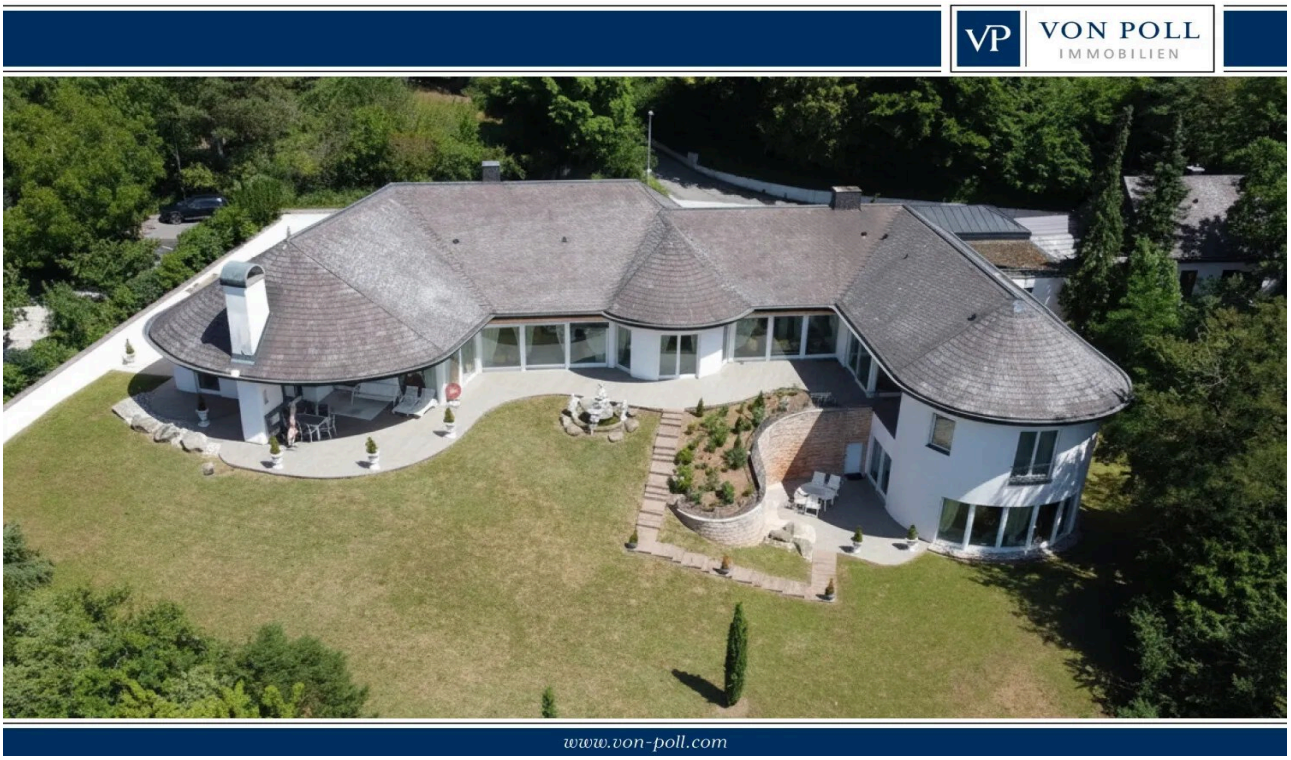
Bamberg / Wildensorg

Villa Pilati – Un joyau architectural pour un confort de vie exceptionnel

CODE DU BIEN: 25161017



PRIX D'ACHAT: 2.990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 620 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2758 m²

CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25161017
Surface habitable	ca. 620 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	14
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1982
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	2.990.000 EUR
Type de bien	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	66.9 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété

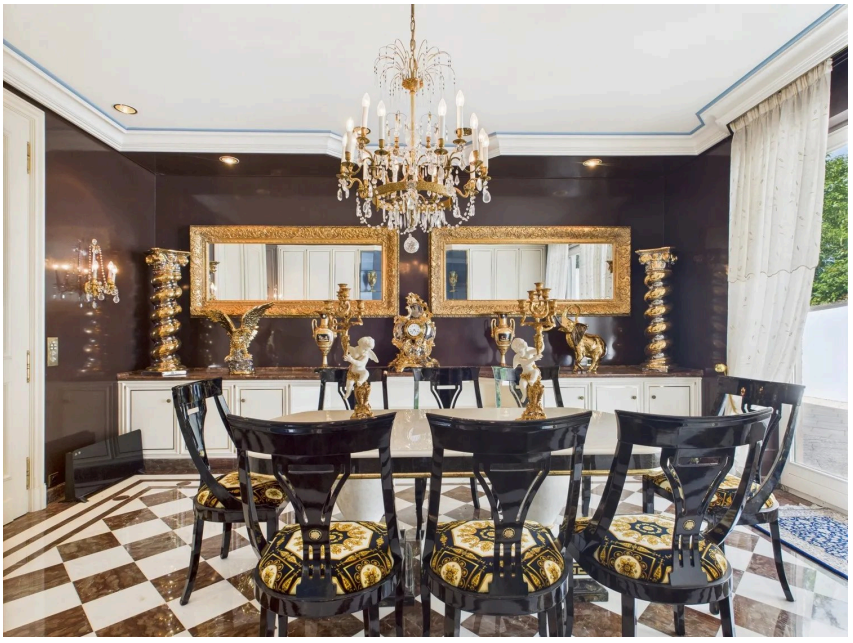




CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

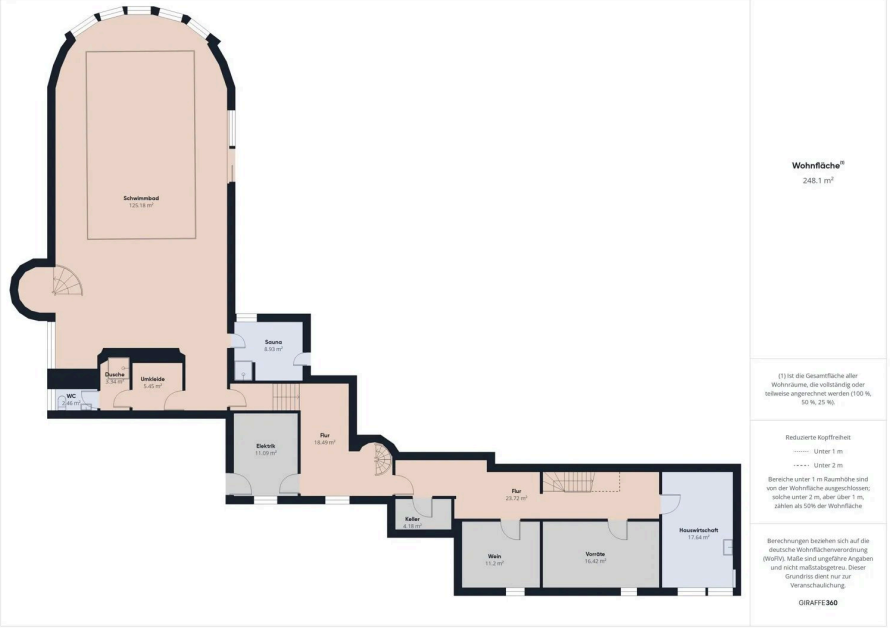
La propriété

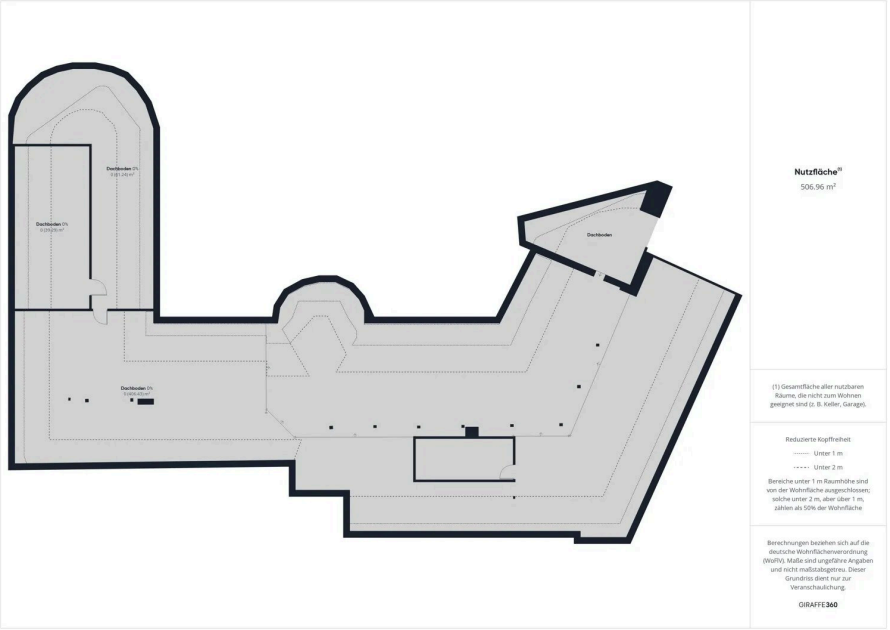




CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété





CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Une première impression

Vivez l'excellence à tous les niveaux : cette villa exceptionnelle, conçue par le célèbre architecte comte Pilati, allie l'élégance classique au confort moderne par excellence. Construite en 1982, entièrement rénovée en 2008 et modernisée techniquement en 2024, la propriété se présente dans un état quasi impeccable – une rareté architecturale qui marie harmonieusement le charme historique au luxe contemporain. Avec une généreuse surface habitable d'environ 620 m² – dont environ 435 m² d'espace de vie accessible aux personnes à mobilité réduite au rez-de-chaussée – cette résidence répond aux plus hautes exigences. L'espace de vie est complété par un appartement indépendant d'environ 43 m² avec une cuisine haut de gamme, un espace bien-être exclusif d'environ 150 m², de vastes terrasses et des vues panoramiques à couper le souffle sur la campagne environnante. Le terrain entièrement clos d'environ 2 758 m² garantit une intimité absolue et un confort optimal. Une impressionnante sensation d'espace se déploie dès l'entrée. Le hall d'entrée baigné de lumière dessert de vastes espaces de réception, un salon, un séjour, une bibliothèque, une salle à manger et un élégant salon-bar, ainsi qu'une galerie. Chaque pièce impressionne par ses lignes épurées, ses volumes généreux et son intérieur d'un raffinement absolu. Sols en marbre finement travaillés avec incrustations de mosaïque, placards intégrés doublés de soie, décorations de plafond élégantes et mobilier italien soigneusement assorti soulignent le caractère prestigieux des lieux. Trois suites luxueuses avec dressings attenants offrent un confort et une intimité absolus. Les salles de bains principales sont un chef-d'œuvre d'opulence classique, avec leur marbre fin, leurs miroirs intégrés et leurs robinetteries dorées. La cuisine spacieuse est équipée d'appareils modernes et complétée par des celliers, un buffet séparé et une buanderie fonctionnelle. Ici aussi, matériaux nobles et détails raffinés prédominent. L'espace bien-être d'environ 150 m² est un atout majeur : une élégante piscine de 5 × 10 m, des vestiaires et des douches, un sauna haut de gamme et un coin salon extérieur intime. De superbes mosaïques de verre et un éclairage d'ambiance créent une atmosphère luxueuse. Un système de chauffage central au fioul par le sol assure une chaleur agréable. Des convecteurs encastrés avec grilles en laiton au niveau des baies vitrées panoramiques offrent une solution à la fois technique et esthétique. Deux cheminées à foyer ouvert – l'une dans le séjour et l'autre sur la terrasse couverte – ainsi que des fontaines, confèrent à la propriété une élégance supplémentaire. Le terrain, aussi magnifique que soigneusement aménagé, comprend un garage double, des places de parking supplémentaires et un jardin paysager agrémenté d'arbres matures, alliant intimité, nature et prestige. Ce terrain méticuleusement entretenu est idéal pour la détente et l'organisation de garden-parties élégantes. La villa est située dans un quartier résidentiel prisé et discret, offrant un parfait équilibre entre tranquillité et commodités urbaines. Bamberg bénéficie d'une proximité avec les clubs de golf, les restaurants haut de gamme et les aéroports. Cette propriété est un havre de paix pour ceux qui ne recherchent pas l'extraordinaire, mais l'exigent. Une occasion rare d'unir

l'excellence architecturale à une dimension émotionnelle. Organisez une visite dès aujourd'hui et laissez-vous inspirer par l'atmosphère de cette villa.

CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Détails des commodités

- Nicht einsehbares, ca. 2.758 m² großes Grundstück in exklusiver Südwestlage
- Ca. 620 m² Wohnfläche, davon ca. 435 m² 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 Mosaikeinlagen
- Stilgerechte, exklusive und perfekt aufeinander abgestimmte Designer-Inneneinrichtung im italienischen Luxus-Stil (Interieur kann nach Absprache übernommen werden):
- Hochwertigste, maßgefertigte Designermöbel
- Prächtige Kristallkronleuchter in Repräsentationsräumen
- Edle, maßgefertigte Vorhänge und Stoffbespannungen aus feinster 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 m²) mit:
- Schwimmhalle (Beckenmaß ca. 5 m x 10 m)
- Hochwertige Sauna
- Separate Einliegerwohnung mit ca. 43 m² Wohnfläche und separater Küche – ideal für Gäste oder Personal
- Alarmanlage
- Ölheizung mit 38.000 Liter Tankvolumen (erneuert im Jahr 1991)

CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 66.90 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

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

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

www.von-poll.com