Bamberg / Wildensorg

Villa Pilati – Ein architektonisches Unikat für höchste Wohnansprüche

Objektnummer: 25161017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 620 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 2758 m²

Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Auf einen Blick

Objektnummer	25161017
Wohnfläche	ca. 620 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.990.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	66.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.07.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie

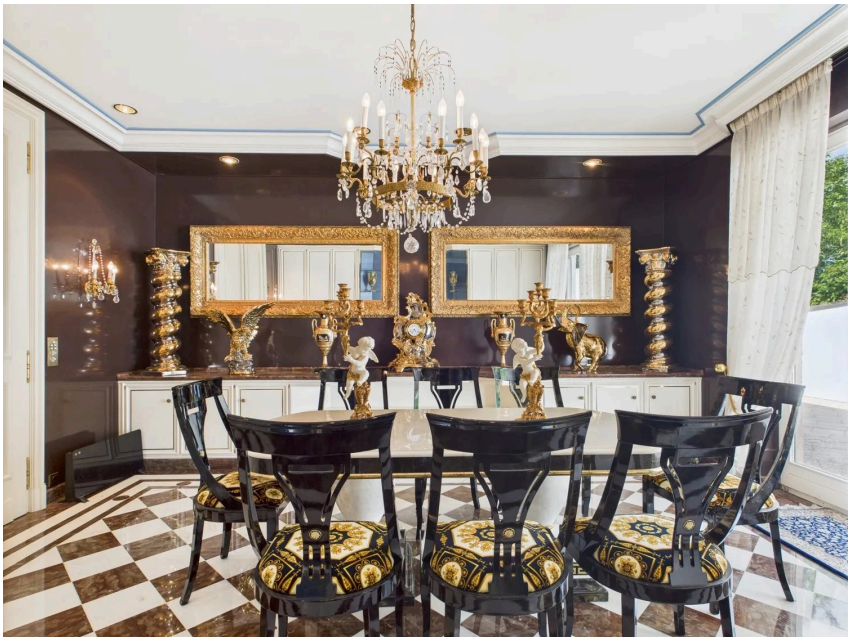




Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

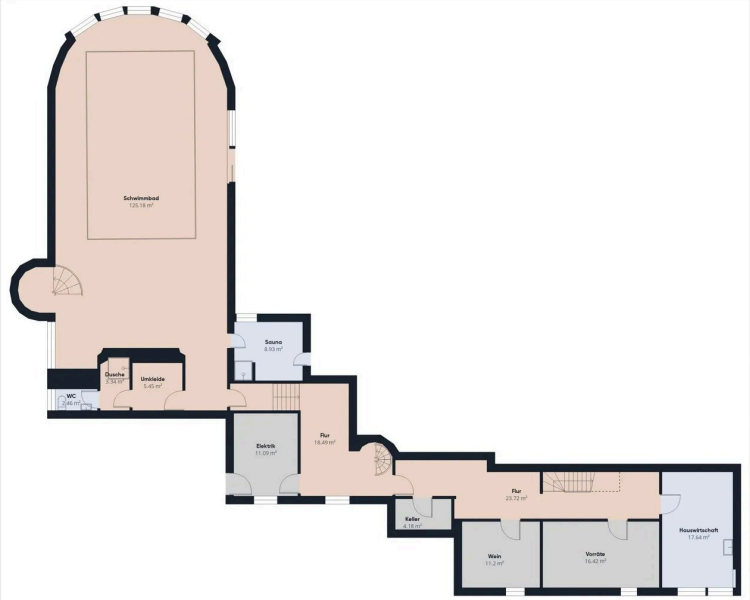
Die Immobilie





Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Die Immobilie



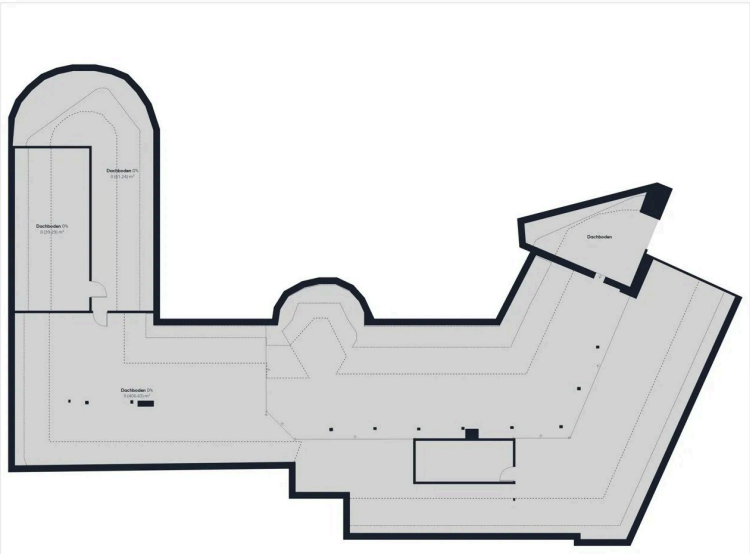
Wohnfläche[1]
248.1 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit
------ Unter 1 m
----- Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Nutzfläche[1]
506.96 m²

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit
------ Unter 1 m
----- Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektnummer: 25161017 - 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: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Ein erster Eindruck

Erleben Sie Exzellenz auf allen Ebenen – diese außergewöhnliche Villa, entworfen vom renommierten Designer Graf Pilati, verbindet klassische Eleganz mit modernstem Wohnkomfort.

Errichtet im Jahr 1982, umfassend generalsaniert 2008 und zuletzt 2024 technisch aktualisiert, präsentiert sich das Anwesen in nahezu neuwertigem Zustand – eine architektonische Rarität, die historisches Flair mit zeitgemäßem Luxus harmonisch vereint.
Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 620 m² – davon ca. 435 m² barrierefrei im Erdgeschoss – erfüllt diese Residenz höchste Ansprüche. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Einliegerwohnung mit ca. 43 m² samt hochwertiger Küche, einen exklusiven Wellnessbereich mit ca. 150 m², weitläufige Terrassen sowie eine beeindruckende Fernsicht über das Umland. Das vollständig nicht einsehbare Grundstück von ca. 2.758 m² garantiert absolute Privatsphäre und höchsten Komfort.

Schon beim Eintreten eröffnet sich ein imposantes Raumgefühl. Die lichtdurchflutete Eingangshalle führt in großzügige Empfangsbereiche, Wohnhalle, Salon, Bibliothek, Speise- und Frühstücksraum sowie eine elegante Galerie. Jeder Raum beeindruckt durch klare Linienführung, Großzügigkeit und ein kompromisslos exklusives Interieur.

Erlesen verarbeitete Marmorböden mit Mosaikeinlagen, seidenbespannte Einbauschränke, stilvolle Deckenverzierungen und eine fein abgestimmte italienische Möblierung unterstreichen den repräsentativen Charakter. Drei luxuriöse Schlafsuiten mit angrenzenden Ankleidebereichen bieten höchsten Komfort und Privatsphäre. Die Hauptbadezimmer sind ein Glanzstück klassischer Opulenz – ausgestattet mit edlem Marmor, Einbauspiegeln und vergoldeten Armaturen.

Die großzügige Küche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und wird durch Vorratsräume, eine separate Anrichte sowie einen funktionalen Hauswirtschaftsbereich ergänzt. Auch hier dominieren hochwertige Materialien und stilvolle Details.

Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich mit ca. 150 m²: eine stilvolle Schwimmhalle mit 5 × 10 m-Becken, Umkleide- und Duschzonen, hochwertiger Sauna und nicht einsehbarem Freisitz. Edle Glas-Mosaike und stimmungsvolle Lichtkonzepte schaffen eine luxuriöse Atmosphäre.

Für behagliche Wärme sorgt eine zentrale Öl-Fußbodenheizung. Zusätzlich bieten im Boden versenkte Konvektoren mit Messinggittern an den Panoramafenstern eine technisch wie gestalterisch durchdachte Lösung. Zwei offene Kamine – im Wohnbereich und im überdachten Außenbereich – sowie Springbrunnenanlagen

verleihen dem Anwesen zusätzliche Eleganz.

Die Außenanlagen sind ebenso durchdacht wie prachtvoll: Eine Doppelgarage, zusätzliche Stellplätze und ein liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand verbinden Privatsphäre, Natur und Repräsentation. Die gepflegte Grünanlage eignet sich ideal für Rückzug und stilvolle Gartenfeste.

Die Villa liegt in einer begehrten, diskreten Wohnlage mit perfekter Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe. Bamberg überzeugt durch die Nähe zu Golfclubs, Spitzenrestaurants und Flughäfen.
Diese Liegenschaft ist ein Refugium für Menschen, die das Außergewöhnliche nicht suchen, sondern erwarten. Eine seltene Gelegenheit, architektonische Klasse mit emotionalem Anspruch zu vereinen.

Vereinbaren Sie noch heute eine persönliche Besichtigung – und lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser Villa begeistern.

Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Ausstattung und Details

- 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)

Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25161017 - 96049 Bamberg / Wildensorg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25161017 - 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