Stegaurach / Debring

Großzügiges Einfamilienhaus mit Platz für die ganze Familie

Objektnummer: 26161023



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 287.78 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 365 m²

Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

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

Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Auf einen Blick

Objektnummer	26161023
Wohnfläche	ca. 287.78 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	01.09.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	122.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

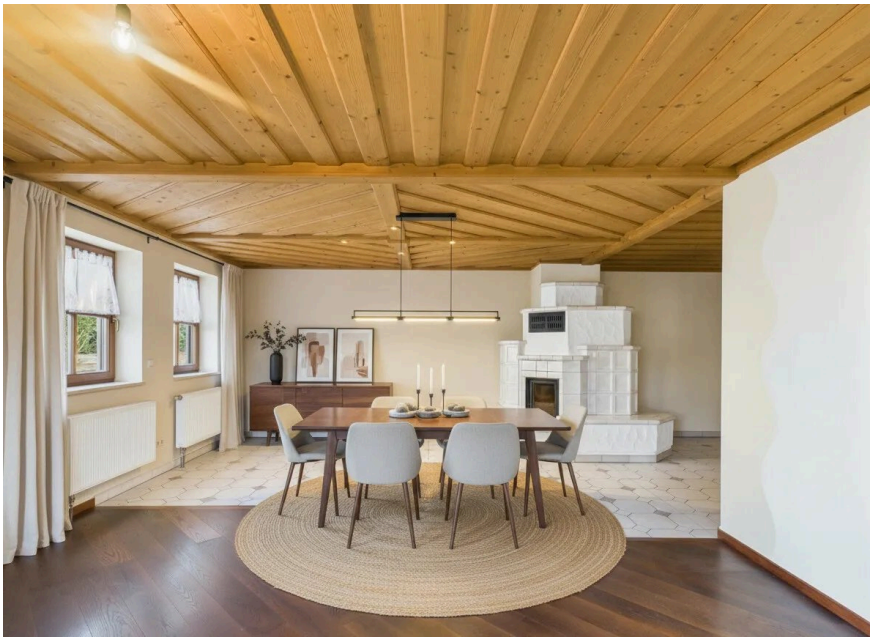
Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

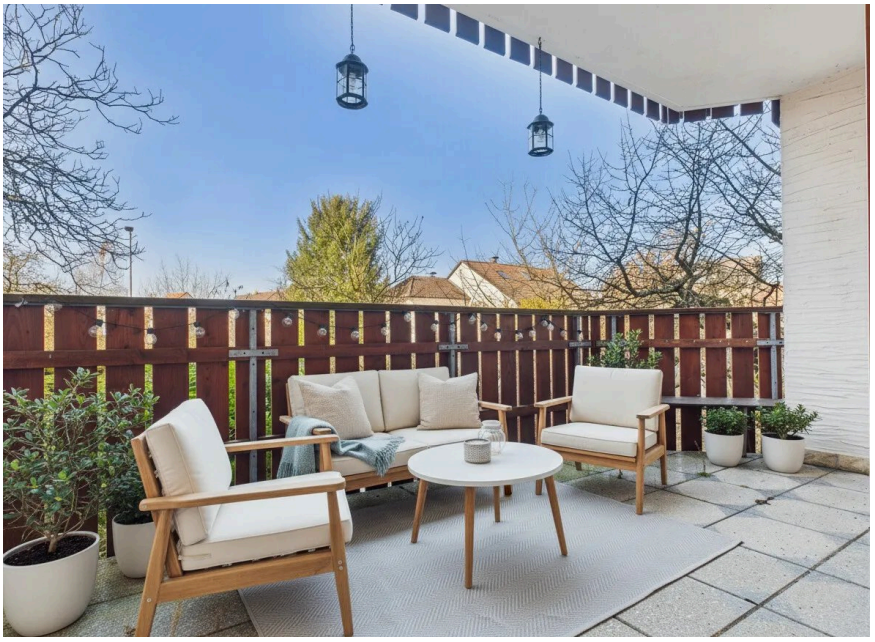
Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

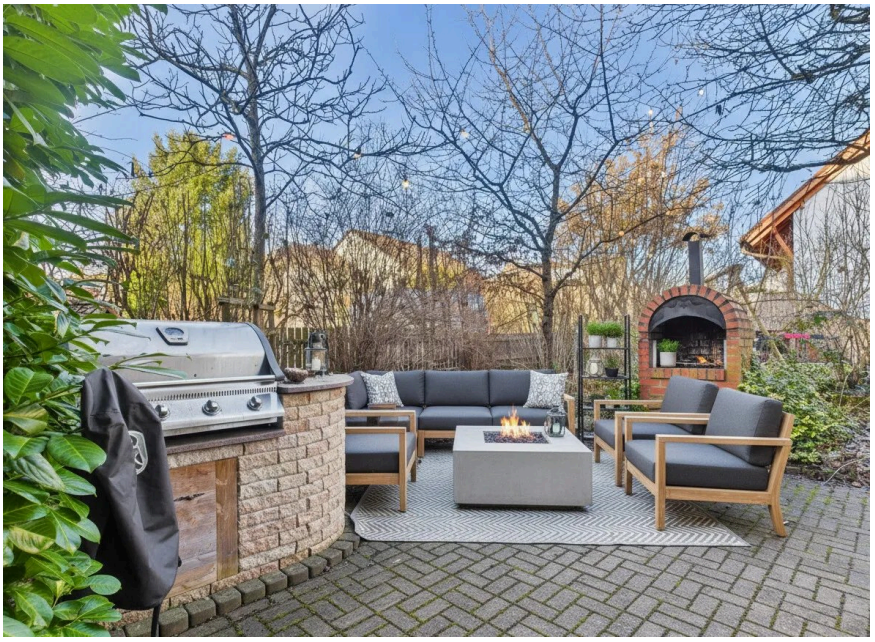
Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

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

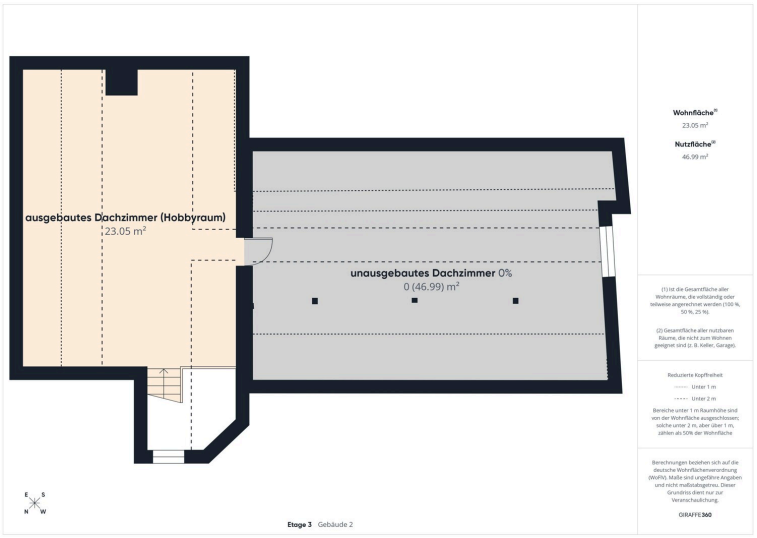
Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

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: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 288 m² sowie außergewöhnlich viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. In einem äußerst gepflegten Zustand präsentiert sich die Immobilie als harmonische Verbindung aus funktionaler Ausstattung und charaktervollen Details.

Insgesamt stehen neun gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und individuelle Rückzugsbereiche eröffnen. Fünf Schlafzimmer schaffen ideale Voraussetzungen für größere Familien oder für Käufer, die besonderen Wert auf ein großzügiges Raumangebot legen. Zwei Badezimmer gewährleisten dabei hohen Wohnkomfort und ein angenehmes Maß an Privatsphäre im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die separate Einheit im Erdgeschoss. Diese eignet sich hervorragend als Büro, Praxis oder für eine freiberufliche Tätigkeit und ermöglicht eine klare Trennung zwischen privatem und beruflichem Bereich – bei gleichzeitiger räumlicher Nähe.

Der liebevoll angelegte Garten unterstreicht die Attraktivität der Immobilie. Ein eigener Grillplatz lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden im Freien ein, während eine hochwertige Holzliege entspannte Momente im Grünen verspricht. Der Außenbereich vereint Funktionalität und Lebensqualität auf besonders harmonische Weise.

Auch in praktischer Hinsicht lässt das Haus keine Wünsche offen: Drei Garagen bieten ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyequipment. Im Innenbereich setzt eine elegante Granittreppe einen stilvollen Akzent und betont die repräsentative Wirkung des Eingangs- und Treppenbereichs.

Ein Kachelofen sorgt insbesondere in den kühleren Monaten für behagliche Wärme und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre im zentralen Wohnbereich.

Im Spitzboden eröffnet sich weiteres Potenzial: Ein Raum ist bereits ausgebaut und kann beispielsweise als Hobbyraum genutzt werden. Der angrenzende Bereich ist derzeit als Nutzfläche ausgewiesen, bietet jedoch bei Bedarf zusätzliche Ausbaumöglichkeiten.

Ob für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder für Menschen mit erweitertem Platzbedarf und dem Wunsch nach einer kombinierten Wohn- und Arbeitslösung – dieses freistehende Einfamilienhaus bietet vielseitige Perspektiven und

ein beeindruckendes Raumangebot.

Gerne überzeugen wir Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Ausstattung und Details

- Eigener Grillplatz im Garten
- Holzliege
- 3 Garagen
- Granittreppe
- Kachelofen
- Ausgebauter Spitzboden
- Außen isoliertes Dach

Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet im Ortsteil Debring der Gemeinde Stegaurach. Sie zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung, eine lockere Bebauung sowie eine insgesamt hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Das Wohnumfeld eignet sich ideal für alle, die ein entspanntes, familienfreundliches Umfeld mit guter Anbindung an das städtische Leben schätzen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zur Stadt Bamberg. Die historische Altstadt mit ihrem vielfältigen kulturellen Angebot, zahlreichen gastronomischen Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten ist in kurzer Zeit erreichbar und erweitert das Wohnumfeld um ein breites Spektrum an Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Gleichzeitig bewahrt die Lage ihren dörflich-ruhigen Charakter und bietet einen hohen Erholungswert.

Die infrastrukturelle Versorgung ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie weitere Angebote des öffentlichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung oder in den angrenzenden Ortsteilen. Der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine zuverlässige Anbindung an Bamberg und die umliegenden Gemeinden. Auch die Anbindung für den Individualverkehr ist günstig, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch überregionale Ziele bequem erreichbar sind.

Insgesamt richtet sich diese Wohnlage an Menschen, die die Nähe zur Stadt Bamberg mit den Vorzügen eines ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Wohnumfelds verbinden möchten und dabei Wert auf eine gewachsene Infrastruktur sowie eine gute Erreichbarkeit legen.

Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26161023 - 96135 Stegaurach / Debring

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