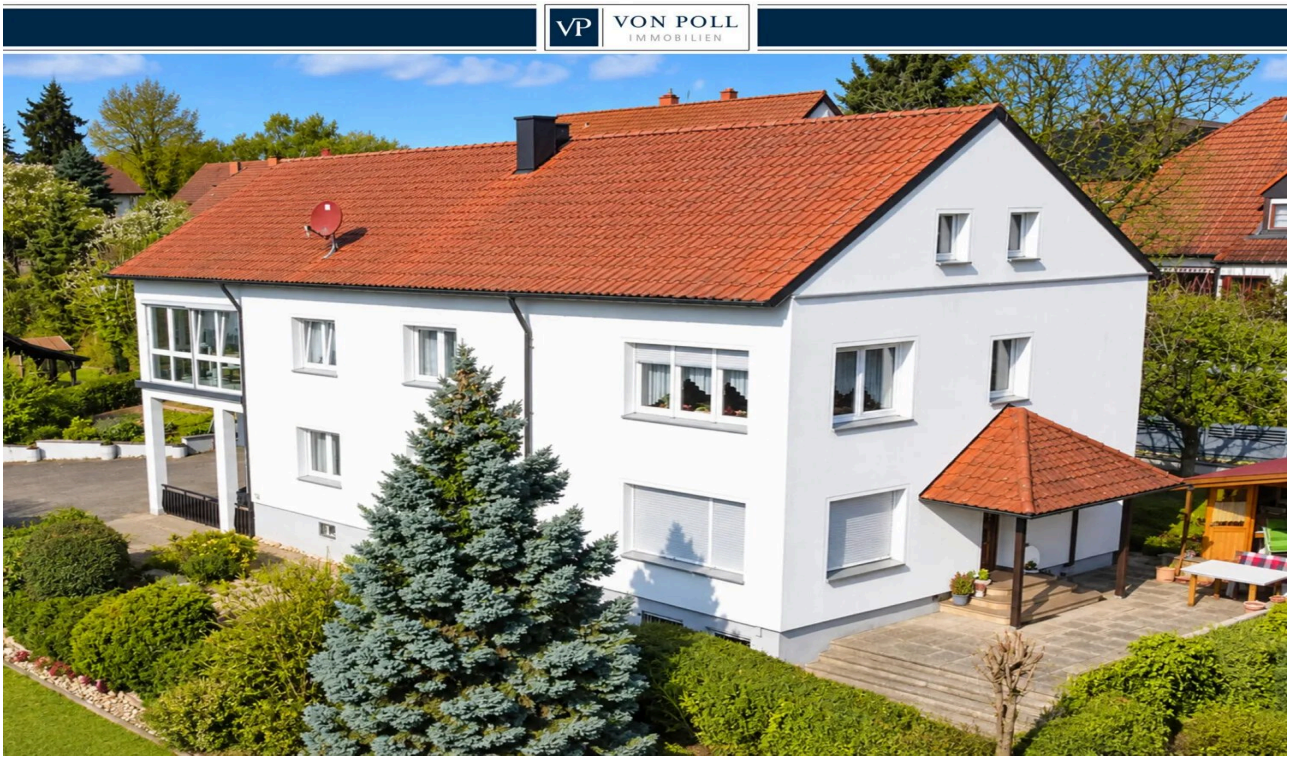
Stegaurach / Waizendorf

Mehrfamilienhaus mit Ausbaureserve und großem Garten für gemeinsames Leben

Objektnummer: 26161035



KAUFPREIS: 740.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 2930 m²

Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

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

Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26161035
Wohnfläche	ca. 260 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	6 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	740.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	81.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

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

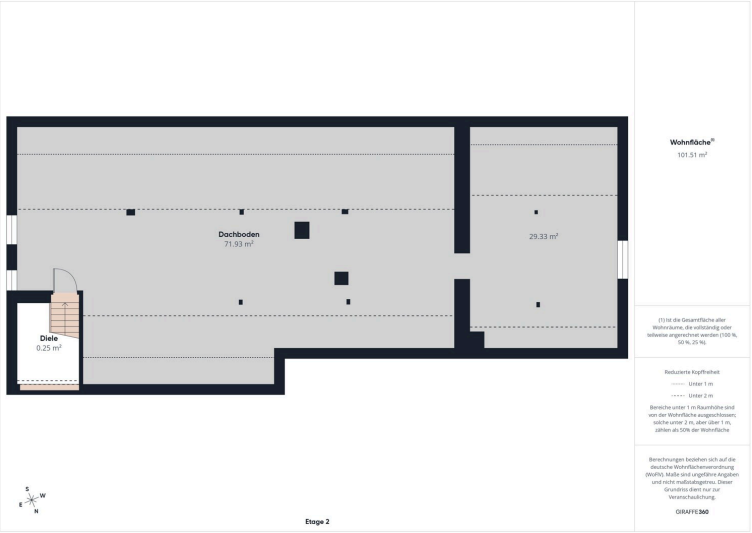
Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

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: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 260 m² und Ausbaureserve, einer Grundstücksfläche von rund 2.930 m² ausgezeichnete Voraussetzungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie liegt in ansprechender Umgebung und vereint ein durchdachtes Raumangebot mit einer soliden Bausubstanz.
Mit insgesamt 14 Zimmern bietet dieses Haus viel Platz für unterschiedliche Wohn- oder Nutzungskonzepte. Dabei stehen Ihnen vier Schlafzimmer zur Verfügung, die Ihnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die zwei Badezimmer ergänzen das Raumangebot ideal und sorgen für zeitgemäßen Komfort auch bei mehreren Bewohnern. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2004/2005 mit Fenster und Außendämmung umfassend modernisiert. Die Qualität der Ausstattung entspricht einem normalen Standard und spricht Zielgruppen an, die Wert auf solide Ausführung und praktische Details legen. Die Zentralheizung sorgt dabei für eine zuverlässige und angenehme Wärmeversorgung in allen Wohnbereichen. Der beeindruckende Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von etwa 2.930 m² eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, ganz gleich, ob Sie einen großen Garten anlegen, Freizeitbereiche gestalten oder zusätzlichen Platz zur Entfaltung benötigen. Das Grundstück ist auch teilbar, somit könnte ein zweites Baurecht entstehen. Das Haus liegt eingebettet in ein ruhiges Wohnumfeld und eignet sich besonders für Familien oder Interessenten, die Wert auf großzügige Freiflächen legen. Die Raumaufteilung mit 14 Zimmern bietet eine hervorragende Grundlage sowohl für größere Familien als auch für Mehrgenerationenkonzepte oder Wohngemeinschaften. Die vorhandenen vier Schlafzimmer sind unterschiedlich nutzbar und erlauben individuelle Lösungen, sei es als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ebenso stehen Ihnen zwei funktionale Badezimmer zur Verfügung. Durch die letzte Modernisierung im Jahr 2005 ist das Haus technisch und optisch auf einem guten Stand und bietet Ihnen eine zuverlässige Basis für Ihren Einzug oder weitere Anpassungen nach eigenen Vorstellungen. Die Beheizung erfolgt effizient über eine Zentralheizung, was für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit sorgt. Die Immobilie besticht durch ihr großes Flächenangebot und die gelungene Verbindung aus traditioneller Bauweise und modernisierten Bereichen. Damit eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Interessenten, die eine vielfältig nutzbare Immobilie suchen. Die großzügige Grundstücksfläche eröffnet zusätzliche Perspektiven für Hobby, Freizeit oder naturnahes Wohnen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst einen Eindruck von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses zu verschaffen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von dem attraktiven Gesamtangebot und entdecken Sie die Vorzüge dieser gepflegten Immobilie.

Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Alles zum Standort

Stegaurach OT Waizendorf besticht als idyllische Gemeinde in unmittelbarer Nähe zu Bamberg durch seine ruhige, naturnahe Lage und die harmonische Verbindung von ländlichem Charme mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur. Diese Region bietet Familien eine besonders lebenswerte Umgebung, in der Sicherheit und ein entspanntes Miteinander im Vordergrund stehen. Die überschaubare Größe der Gemeinde schafft eine vertrauensvolle Gemeinschaft, die Raum für individuelle Wohnträume und familienorientierte Lebensqualität lässt.

Die Umgebung von Stegaurach OT Waizendorf zeichnet sich durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten aus, die speziell für Familien mit Kindern ideal sind. Nur wenige Gehminuten entfernt laden mehrere gepflegte Spielplätze zum unbeschwerten Spielen und Entdecken ein. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe den SV Waizendorf, der mit seinen vielfältigen Angeboten für Bewegung und Gemeinschaft sorgt. Für entspannte Stunden im Grünen bieten die nahegelegenen Parks, wie der Luisenhain, großzügige Flächen für Spaziergänge und Erholung an der frischen Luft.

Auch in puncto Bildung und Gesundheit ist Stegaurach hervorragend aufgestellt. Kindergärten und Grundschulen sind in einem angenehmen Radius von etwa 20 bis 40 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine verlässliche Betreuung und Förderung der Jüngsten. Für weiterführende Bildungswege stehen Berufsfachschulen und Universitäten in Bamberg zur Verfügung, die mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Kliniken, Fachärzte und Apotheken gesichert, sodass Familien jederzeit auf kompetente Betreuung vertrauen können.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere die Buslinien mit Haltestellen wie Waizendorf (bei Stegaurach) in nur zwei Minuten Fußweg, ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität für alle Familienmitglieder. So sind nicht nur Schulen und Freizeitangebote, sondern auch das Stadtzentrum von Bamberg bequem erreichbar.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Stegaurach als ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Gemeinschaft auf harmonische Weise vereinen. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

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: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

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