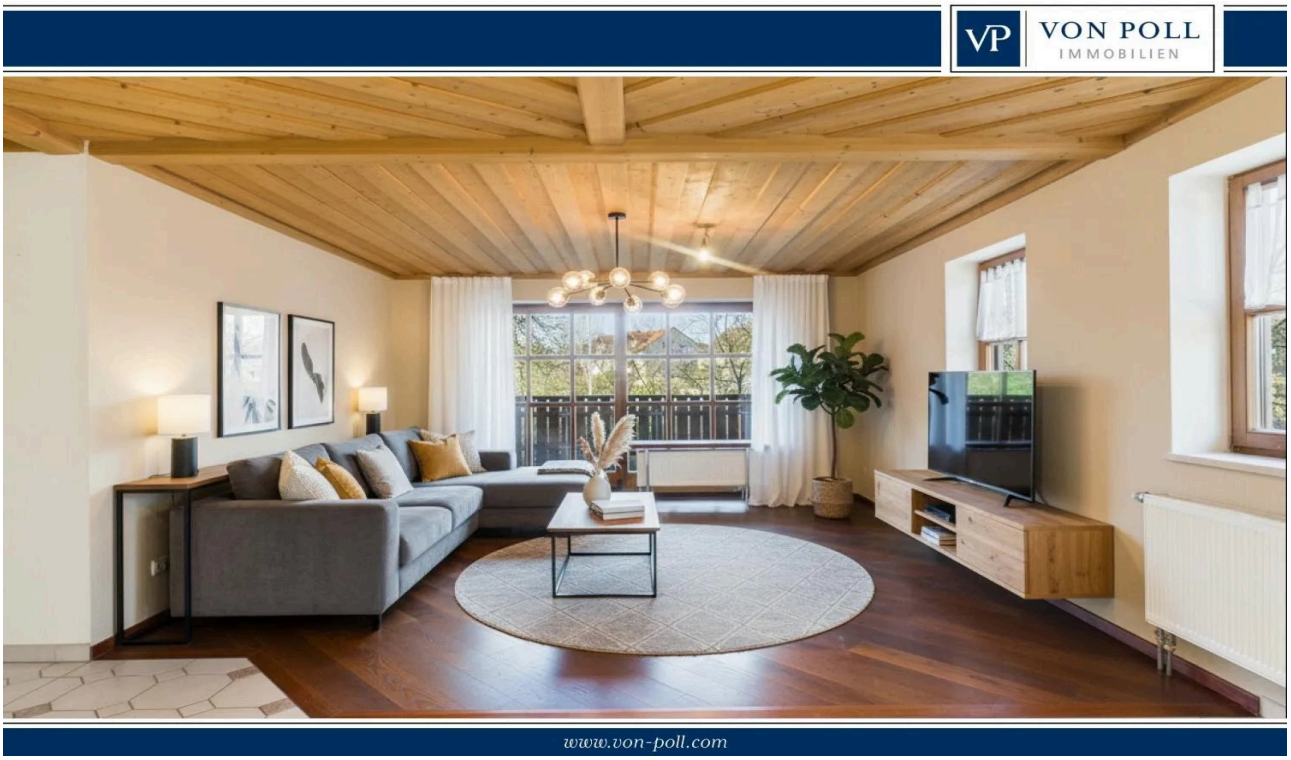
Stegaurach / Debring

Wohntraum auf mehreren Ebenen mit Garten und Grillplatz

Objektnummer: 26161048



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 246 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: 26161048 - 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: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

Auf einen Blick

Objektnummer	26161048
Wohnfläche	ca. 246 m²
Etage	1
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26161048 - 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: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

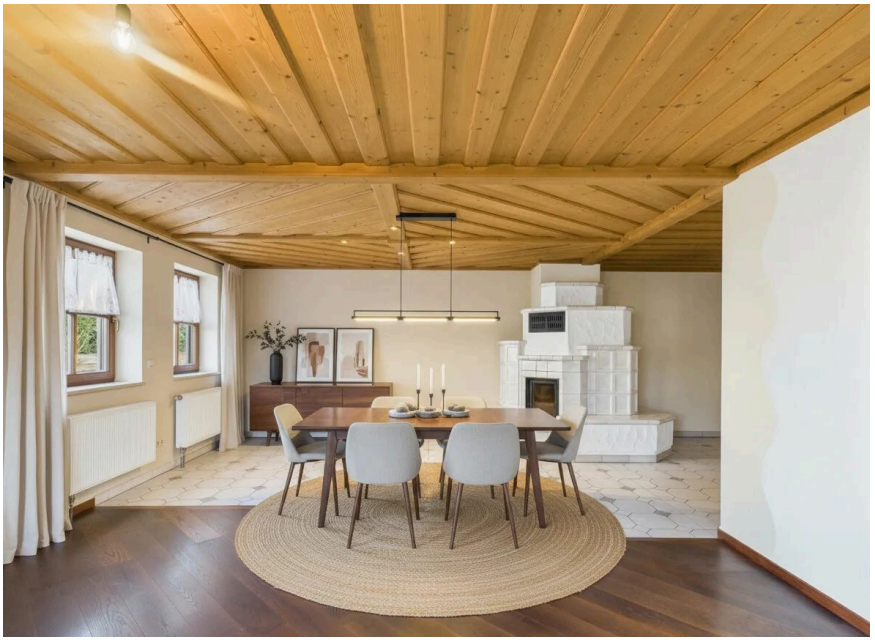
Die Immobilie





Objektnummer: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie

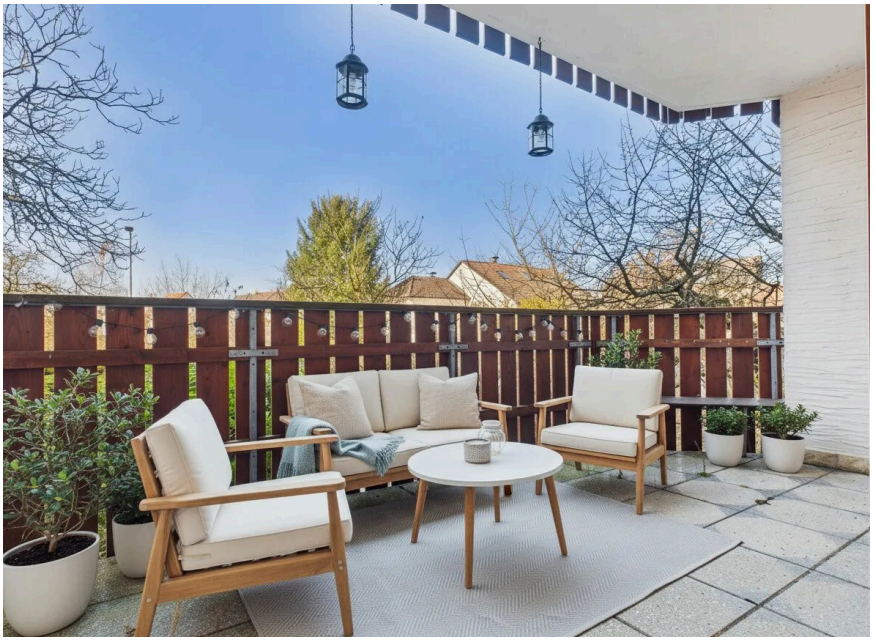




Objektnummer: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

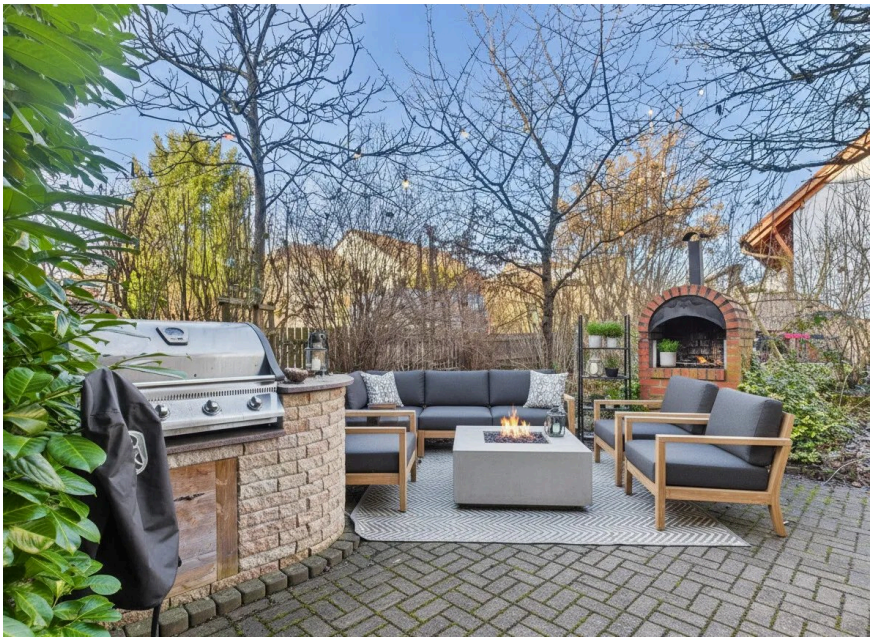
Die Immobilie





Objektnummer: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

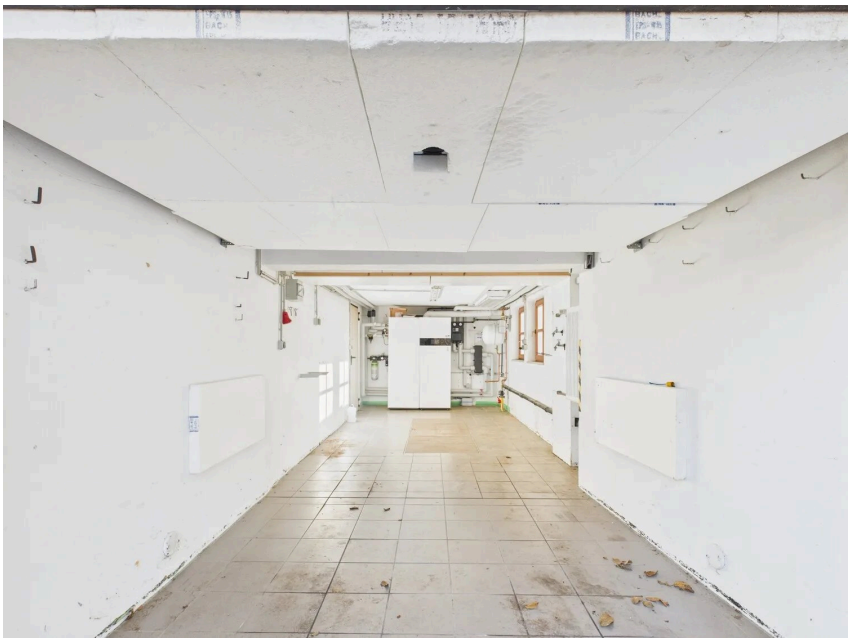
Die Immobilie





Objektnummer: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie





Objektnummer: 26161048 - 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

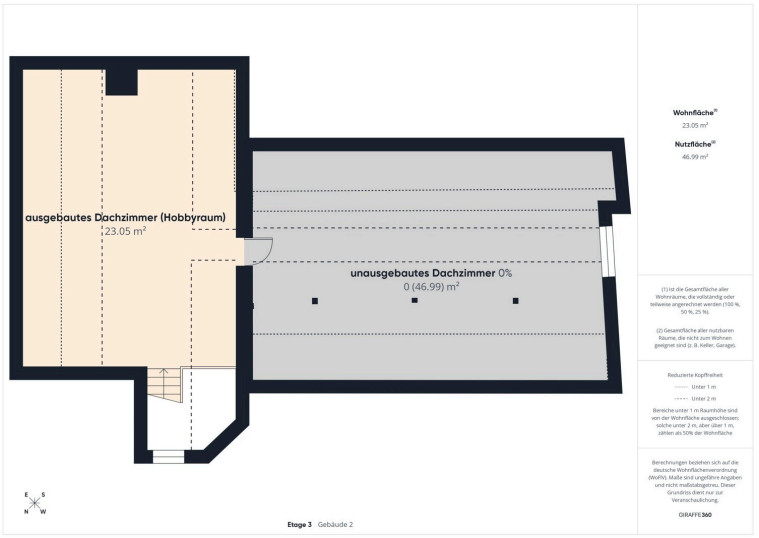
www.von-poll.com/bamberg

Objektnummer: 26161048 - 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: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich großzügige Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 1995 begeistert mit
einer Wohnfläche von ca. 246 m2 und einem beeindruckenden Raumangebot über mehrere
Etagen. In einem äußerst gepflegten Zustand vereint sie stilvolle Details mit einer durchdachten,
funktionalen Ausstattung– ideal für anspruchsvolle Wohnkonzepte.

Insgesamt stehen sieben hervorragend geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielfältige
Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Entspannen und individuelle Rückzugsorte bieten. Fünf
Schlafzimmer schaffen optimale Voraussetzungen für Familien oder für alle, die Wert auf viel
Platz und Flexibilität legen. Zwei Badezimmer sorgen für ein hohes Maß an Komfort und
Privatsphäre im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Garten, der diese Wohnung zu einer echten
Wohlfühloase macht. Ob gesellige Abende am eigenen Grillplatz oder einfach entspannte
Stunden im Freien– hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.
Bereits der Zugang zur Wohnung überzeugt: Eine elegante Granittreppe führt stilvoll hinauf zum
separaten Wohnungseingang und vermittelt schon beim Ankommen einen hochwertigen ersten
Eindruck.

Auch in praktischer Hinsicht bleiben keine Wünsche offen: Zwei Garagen bieten ausreichend
Platz für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyequipment.

Für behagliche Wärme sorgt ein Kachelofen, ergänzt durch die Gasheizung, die insbesondere an
kühleren Tagen für eine angenehme und zuverlässige Wärme sorgt.
Der Spitzboden bietet weiteres Potenzial: Ein bereits ausgebauter Raum eignet sich ideal als
Hobby- oder Rückzugsbereich, während zusätzliche Ausbaureserven im

angrenzenden Bereich
individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

Diese besondere Wohnung über mehrere Etagen vereint Großzügigkeit, Komfort und vielseitige
Nutzungsmöglichkeiten– ein ideales Zuhause für alle, die Raum zur Entfaltung suchen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.
Vereinbaren Sie noch heute Ihren Termin und lassen Sie sich vor Ort begeistern

Objektnummer: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

Ausstattung und Details

- Eigener Grillplatz im Garten
- Holzliege
- 2 Garagen
- Granit-Eingangstreppe
- Kachelofen
- Ausgebauter Spitzboden
- Außen isoliertes Dach

Objektnummer: 26161048 - 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: 26161048 - 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: 26161048 - 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