Stegaurach

Modernes Einfamilienhaus mit großzügigem Balkon und gehobenem Wohnkomfort

Objektnummer: 26161106



KAUFPREIS: 920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217.34 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 636 m^2

Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

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

Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Auf einen Blick

Objektnummer	26161106
Wohnfläche	ca. 217.34 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	920.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	19.06.2028
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Die Immobilie

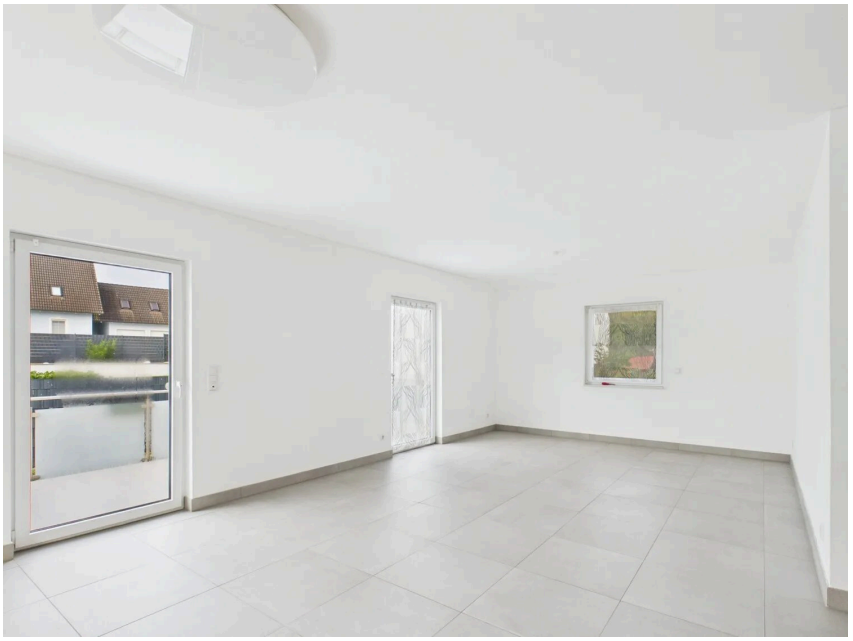




Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Die Immobilie

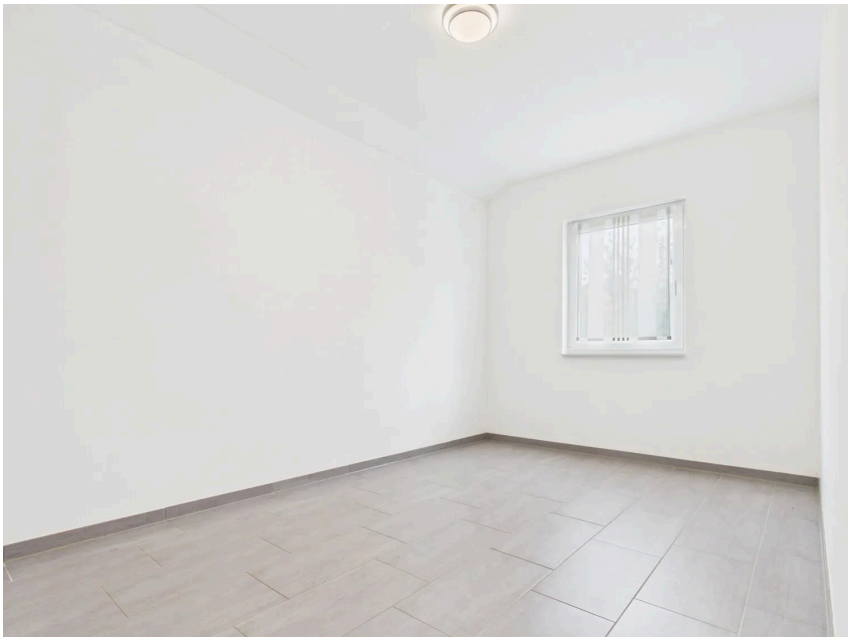




Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

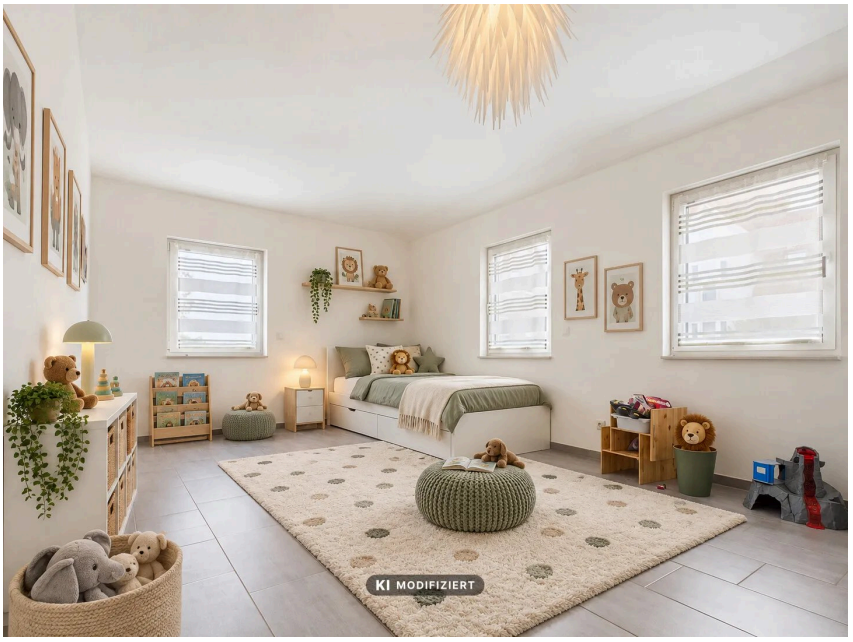
Die Immobilie





Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Die Immobilie

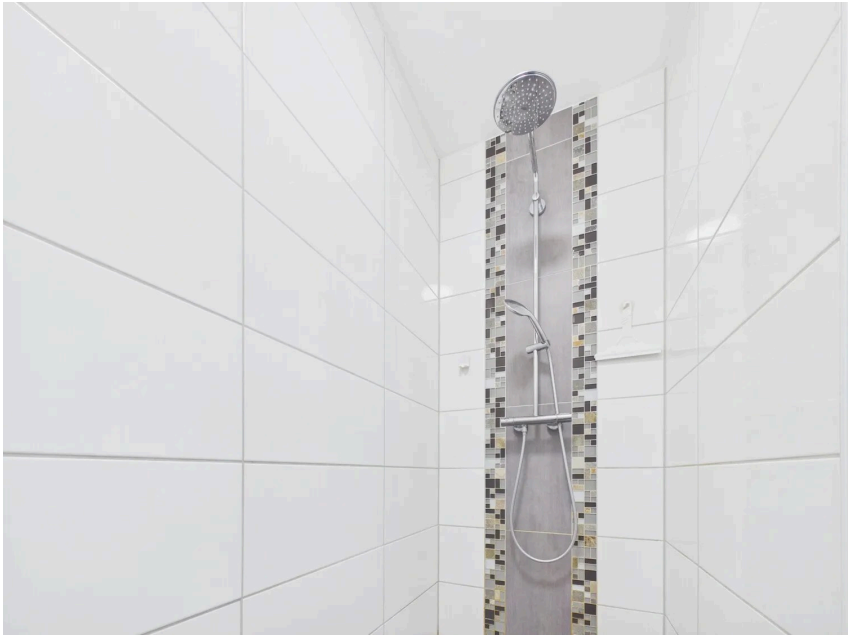




Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Die Immobilie

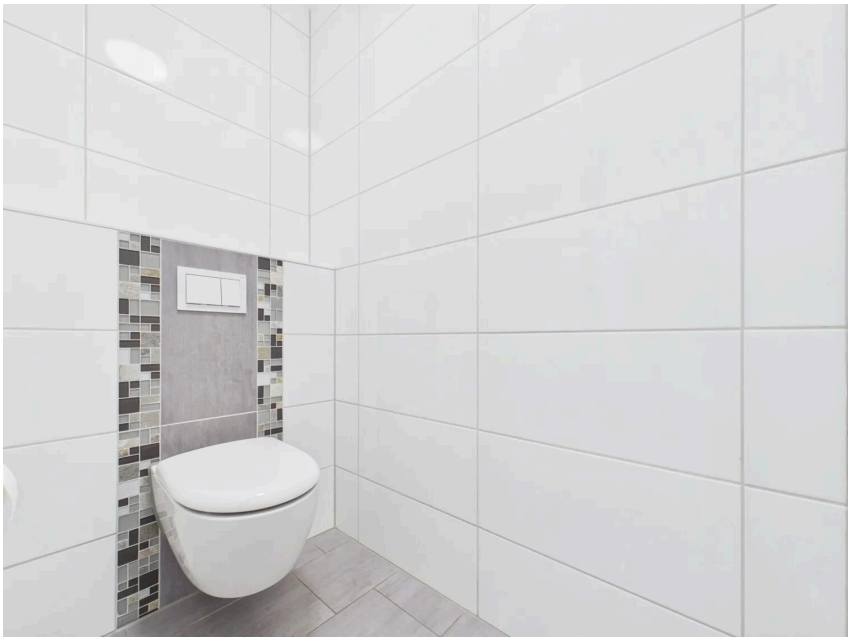




Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Die Immobilie

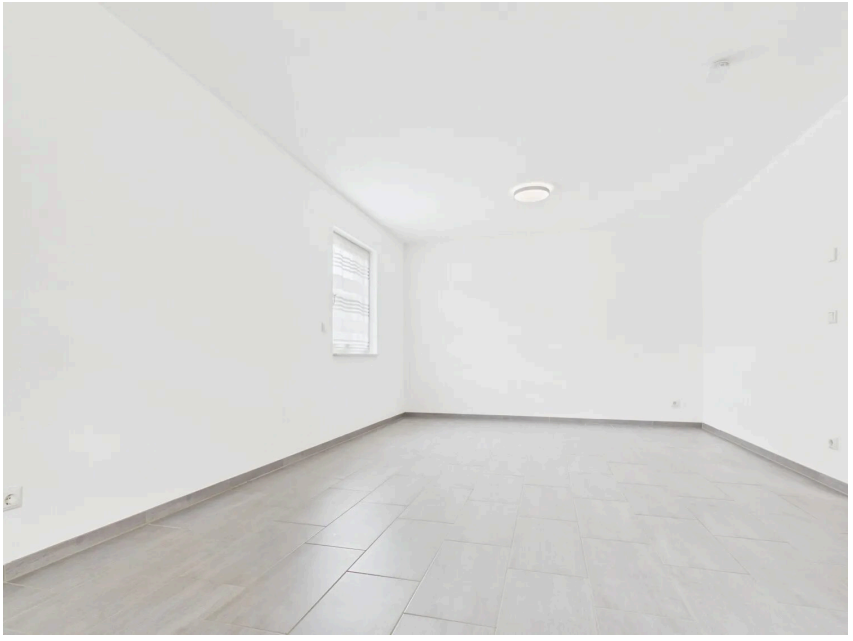




Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Die Immobilie

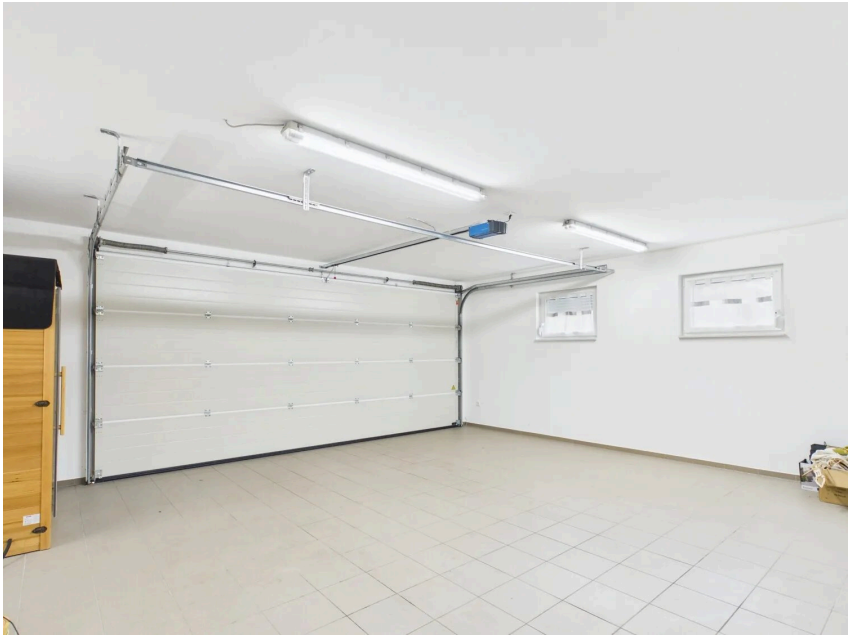




Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

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: 26161106 - 96135 Stegaurach

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: 26161106 - 96135 Stegaurach

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2018 erbaute Einfamilienhaus verbindet moderne Architektur mit einer klaren Formensprache und einer hochwertigen Ausstattung. Auf rund 217 m² Wohnfläche bietet die Immobilie sechs Zimmer und vielseitige Möglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse. Das 636 m² große Grundstück überzeugt mit gepflegten Außenanlagen, ansprechenden Natursteinelementen und Grünflächen. Die zeitlos weiße Fassade und weitläufige Fensterfronten prägen das Erscheinungsbild. Vier Garagenstellplätze ergänzen das Anwesen und bieten ein bemerkenswertes Platzangebot für Fahrzeuge.

Im Inneren bildet der offen gestaltete Wohnbereich den Mittelpunkt des Hauses. Weitläufige Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall, während helle, großformatige Bodenfliesen das moderne Ambiente unterstreichen. Die Fußbodenheizung gewährleistet eine gleichmäßige Wärmeverteilung und erhöht den Wohnkomfort. Die Küche fügt sich mit hochwertigen Einbauten, dezenten Farbtönen und klaren Linien harmonisch in das Gesamtbild ein. Reichlich Arbeitsfläche und durchdachte Stauraummöglichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für den Alltag und gemeinsame Kochabende.

Die insgesamt sechs Zimmer bieten vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung. Neben den gemeinschaftlich genutzten Bereichen stehen weitere Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC ergänzen die Ausstattung. Im Bad sorgen weiße Wandfliesen, ein großzügiger Spiegel und eine zurückhaltende Gestaltung für ein zeitgemäßes Erscheinungsbild. Eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne bieten zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige umlaufende Balkon mit Glasgeländer, der zum Verweilen im Freien einlädt und einen schönen Rahmen für entspannte Stunden oder gesellige Abende bildet. Auch der gepflegte Garten eröffnet Möglichkeiten, die Zeit im Grünen zu genießen. Natursteinelemente setzen stilvolle Akzente und verbinden das Gebäude harmonisch mit den Außenanlagen. Die insgesamt vier Garagenstellplätze bieten ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge und ergänzen die Immobilie um einen weiteren praktischen Vorzug.

Eine Wärmepumpe und eine Fußbodenheizung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Zusammen mit der modernen Architektur, der hochwertigen Ausstattung und dem vielseitigen Raumangebot ergibt sich ein stimmiges Gesamtbild. Der Balkon, der gepflegte Garten und die vier Garagenstellplätze ergänzen die Vorzüge dieser Immobilie.

Gerne stellen wir Ihnen das Haus bei einer persönlichen Besichtigung näher vor und geben Ihnen die Gelegenheit, sich selbst von seinen Vorzügen zu überzeugen.

Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stegauracher Ortsteil Hartlanden, einer Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Das von Wohnhäusern geprägte Umfeld und die dörfliche Struktur verleihen dem Standort einen angenehmen Wohncharakter. Die Nähe zur Natur unterstreicht die Vorzüge dieser Lage.

Im Hauptort Stegaurach stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien, eine Apotheke sowie ärztliche Versorgung ergänzen das örtliche Angebot. Auch Familien profitieren von den vorhandenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, darunter eine Grund- und Mittelschule sowie Kindertageseinrichtungen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und kulturelle Einrichtungen finden sich in der nahegelegenen UNESCO-Welterbestadt Bamberg, deren historische Altstadt mit ihrem besonderen Flair und vielfältigen Freizeitangebot zusätzliche Lebensqualität bietet.

Die Verkehrsanbindung ist insbesondere für Autofahrer vorteilhaft. Über die nahegelegene Bundesstraße B 22 lässt sich Bamberg gut erreichen. Von dort bestehen weitere Verbindungen zur Autobahn A 73 in Richtung Nürnberg und Coburg. Auch die A 70 ist über das regionale Straßennetz erreichbar und ermöglicht eine Weiterfahrt in Richtung Schweinfurt und Bayreuth.

Für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel steht im Ortsteil Hartlanden eine Bushaltestelle zur Verfügung. Regionale Buslinien verbinden die Gemeinde mit Bamberg und weiteren Orten im Landkreis. Der Bamberger Hauptbahnhof bietet darüber hinaus Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Insgesamt vereint der Standort ein naturnahes Wohnumfeld mit einer guten örtlichen Versorgung und einer günstigen Lage im Einzugsgebiet von Bamberg. Damit bietet die Immobilie attraktive Voraussetzungen für alle, die ein ruhigeres Zuhause schätzen, ohne auf die Angebote und die Erreichbarkeit der Stadt verzichten zu möchten.

Objektnummer: 26161106 - 96135 Stegaurach

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: 26161106 - 96135 Stegaurach

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