

**Stegaurach / Debring - Stegaurach**

# Wohnensemble in Stegaurach – Eigennutzung und Kapitalanlage vereint

**Objektnummer: 26161010**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 524,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 731 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

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

Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26161010	Kaufpreis	945.000 EUR
Wohnfläche	ca. 524,74 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	16		
Schlafzimmer	8		
Badezimmer	5	Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1957		

Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	122.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.09.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

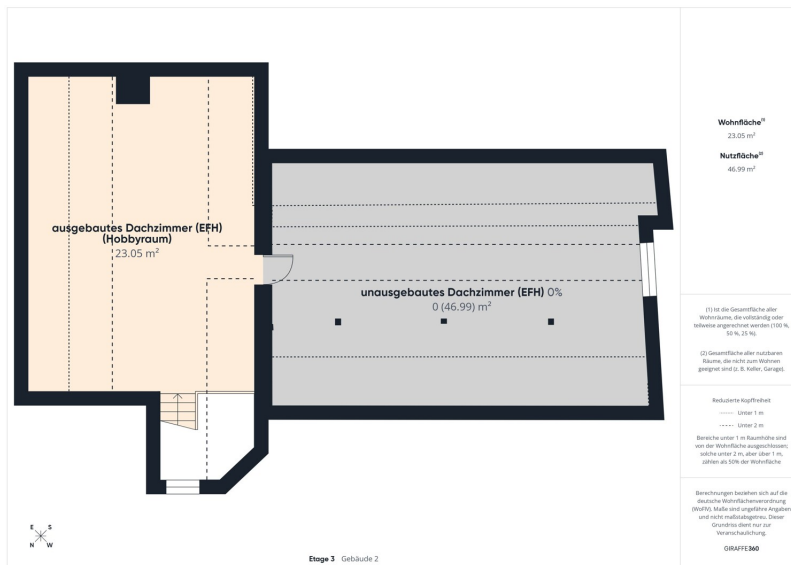
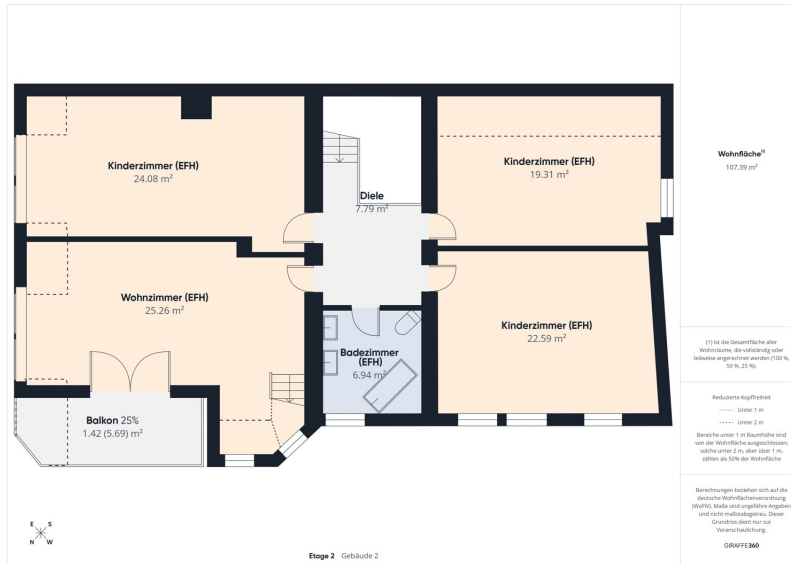
T.: 0951 - 51 93 231 0

[www.von-poll.com/bamberg](http://www.von-poll.com/bamberg)

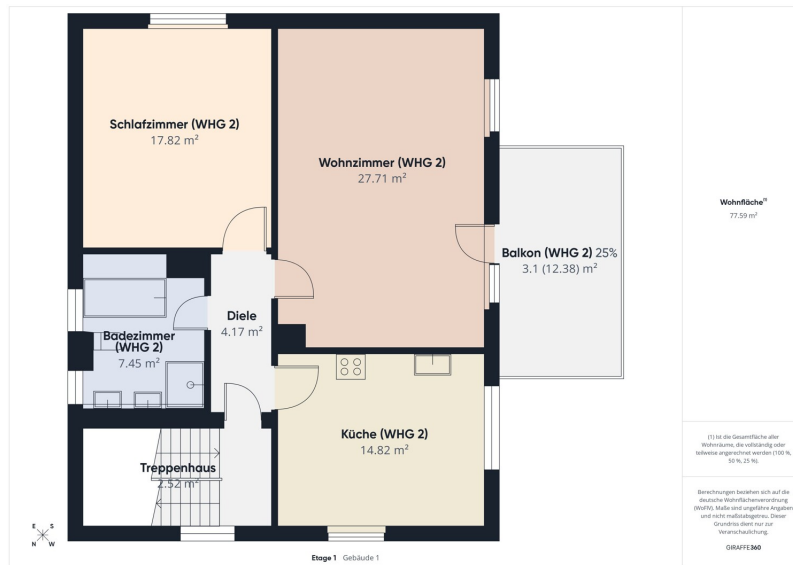
Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach

# 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: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Anwesen setzt sich aus einem Einfamilienhaus sowie einem Dreifamilienhaus zusammen und bietet dadurch ein besonders vielseitiges Nutzungskonzept. Ob als Mehrgenerationenobjekt, zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen oder als reine Kapitalanlage – die Immobilie eröffnet zahlreiche Perspektiven für unterschiedliche Lebens- und Wohnmodelle. Das Dreifamilienhaus wurde im Jahr 1957 errichtet und im Jahr 1995 durch den Anbau des Einfamilienhauses sinnvoll ergänzt.

Das Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und ein angenehmes Wohnambiente. Es erstreckt sich über vier Etagen und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Im Erdgeschoss befindet sich eine praktische Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste oder ältere Familienmitglieder eignet. An kühleren Tagen sorgt ein Kachelofen für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Der ausgebaute Spitzboden schafft zusätzliche Nutzfläche und eignet sich hervorragend als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder Gästezimmer. Die außenliegende Dachisolierung trägt nachhaltig zu einem hohen Wohnkomfort und zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Harmonisch in das Gesamtanwesen eingebunden ergänzt das Mehrfamilienhaus mit seinen drei Wohneinheiten das Angebot und eröffnet attraktive Möglichkeiten zur Vermietung oder flexiblen Nutzung. Die Wohnflächen der einzelnen Einheiten betragen ca. 74,50 m<sup>2</sup> für die Hochparterrewohnung (Wohnung 1), ca. 75,07 m<sup>2</sup> im Obergeschoss (Wohnung 2) sowie ca. 67,83 m<sup>2</sup> für die Dachgeschosswohnung (Wohnung 3). Jeder Partei ist ein separater Kellerraum zugeordnet, der zusätzlichen Stauraum bietet und die Funktionalität der Wohneinheiten deutlich erhöht. Die klare Trennung der Einheiten sorgt für eine übersichtliche Struktur und

spricht sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an. Beheizt wird das Mehrfamilienhaus über eine Ölheizung. Ausstattungsdetails und Modernisierungen können individuell ergänzt oder weiterentwickelt werden.

Mit einer Fläche von etwa 731 m<sup>2</sup> bietet das Grundstück ein hohes Maß an Privatsphäre und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Großzügig angelegt bietet der Außenbereich Raum für Erholung, Freizeitaktivitäten und individuelle Gestaltungsideen. Gesellige Stunden mit Familie und Freunden lassen sich am eigenen Grillplatz im Garten genießen.

Insgesamt stehen drei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung und gewährleisten damit ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste. Die komfortable Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen unterstreicht die durchdachte Gesamtplanung des Anwesens.

Als harmonisches Gesamtobjekt mit hohem Entwicklungspotenzial präsentiert sich diese Immobilie in jeder Hinsicht überzeugend. Die Kombination aus Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, großzügigem Grundstück und flexiblen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten macht dieses Anwesen zu einem attraktiven Angebot für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen und Perspektiven dieser besonderen Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach**

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus:

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

Mehrfamilienhaus:

- Vorgarten
- Energieträger Öl
- 2 Stellplätze
- MFH Wohnung 1 & 2: Fußbodenheizung in Bad und Flur, Rest Heizkörper
- MFH Wohnung 3: renovierungsbedürftig

**Objektnummer: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach**

## 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: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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: 26161010 - 96135 Stegaurach / Debring - Stegaurach**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)