

Stegaurach / Debring

RESERVIERT!! Vielseitige Bürofläche mit Garage und wohnlicher Arbeitsatmosphäre

Objektnummer: 26161049



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 95.000 EUR • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26161049 - 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: 26161049 - 96135 Stegaurach / Debring

Auf einen Blick

Objektnummer	26161049	Kaufpreis	95.000 EUR
Zimmer	2	Büro/Praxen	Bürofläche
Baujahr	1995	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	1 x Garage	Gesamtfläche	ca. 68 m ²
		Zustand der Immobilie	gepflegt

Objektnummer: 26161049 - 96135 Stegaurach / Debring

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	01.09.2033	Endenergie- verbrauch	122.80 kWh/m ² a
		Energie- Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26161049 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie



Objektnummer: 26161049 - 96135 Stegaurach / Debring

Die Immobilie



Objektnummer: 26161049 - 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: 26161049 - 96135 Stegaurach / Debring

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Büroeinheit im Erdgeschoss eines Einfamilienhauses bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf funktionale und gleichzeitig repräsentative Geschäftsräume legen. Das Haus wurde 1995 errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand – sowohl außen als auch innen vermittelt die Immobilie ein professionelles Erscheinungsbild.

Die Büroeinheit überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Zwei separate Büros bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Einzel- oder Teamarbeiten. Die Räume sind hell, gut geschnitten und lassen sich individuell gestalten, sodass ein angenehmes und produktives Arbeitsumfeld entsteht.

Zusätzlich stehen ein großzügiger Keller- bzw. Lagerraum sowie ein kleiner Abstellraum zur Verfügung. Der Keller bietet ausreichend Platz für Akten, Archivmaterial oder saisonale Gegenstände, während der kleine Abstellraum ideal für Büromaterial oder Arbeitsutensilien ist. Ein separates WC sorgt für den nötigen Komfort für Mitarbeiter und Besucher.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage, die Schutz vor Witterungseinflüssen bietet und den Zugang zum Büro erleichtert – ein praktischer Vorteil für Mitarbeiter oder Besucher.

Dank der flexiblen Raumstruktur eignet sich die Bürofläche für unterschiedliche Nutzungskonzepte – ob als Verwaltungsbüro, Beratungsstelle oder Praxis. Die vorhandene Ausstattung, die Nebenräume sowie die Garage bilden eine solide Basis für effizientes Arbeiten und einen professionellen Auftritt Ihres Unternehmens.

Gerne zeigen wir Ihnen die Bürofläche persönlich – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26161049 - 96135 Stegaurach / Debring

Ausstattung und Details

- 2 separate Büros
- WC
- Abstellraum
- Lagerraum
- 1 Garage

Objektnummer: 26161049 - 96135 Stegaurach / Debring

Alles zum Standort

Die Bürofläche befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Teil des Ortsteils Debring in der Gemeinde Stegaurach. Das Umfeld zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung, eine offene Bebauung sowie ein insgesamt angenehmes Arbeitsumfeld aus. Die Lage bietet Ruhe und konzentriertes Arbeiten, gleichzeitig ist die Anbindung an die umliegenden Orte sehr gut.

Ein klarer Standortvorteil ist die Nähe zur Stadt Bamberg. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Dienstleistungen, gastronomischen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten ist in kurzer Zeit erreichbar. Somit profitieren Unternehmen von einer attraktiven Lage, die sowohl Ruhe für die Arbeit als auch schnellen Zugang zu urbanen Angeboten kombiniert.

Die infrastrukturelle Anbindung ist ausgezeichnet. Geschäfte für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet eine zuverlässige Verbindung nach Bamberg und in die umliegenden Gemeinden. Auch die Erreichbarkeit über den Individualverkehr ist komfortabel, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch überregionale Ziele schnell erreicht werden können.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Basis für Unternehmen, die Wert auf eine ruhige, gut angebundene und professionell nutzbare Umgebung legen.

Objektnummer: 26161049 - 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: 26161049 - 96135 Stegaurach / Debring

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com