

Stegaurach / Debring

# Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit individuellem Gestaltungsspielraum

CODE DU BIEN: 26161022



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

**PRIX D'ACHAT: 140.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26161022	Prix d'achat	140.000 EUR
Surface habitable	ca. 67,83 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1		
Année de construction	1957		
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring**

## Informations énergétiques

Source d'alimentation	Combustible liquide
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring

## La propriété

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

CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas a l'echelle. Les documents nous ont et remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring**

## Une première impression

Diese Dachgeschosswohnung bietet ca. 67,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Räume sind hell und geräumig, und die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine effiziente Nutzung der Fläche.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wodurch neue Eigentümer die Möglichkeit haben, einzelne Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und anzupassen. Gleichzeitig sind bereits wichtige Modernisierungen durchgeführt worden: Das Dach und die oberste Geschosdecke wurden 1995 erneuert, und die Fenster wurden 2015 ausgetauscht. Diese Maßnahmen haben die Bausubstanz verbessert und bilden eine solide Grundlage für weitere Arbeiten.

Das funktional gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Die Größe und Anordnung der Zimmer sprechen sowohl Einzelpersonen als auch Paare oder kleine Familien an, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.

Die Dachgeschosswohnung bietet einen ruhigen Rückzugsort und gleichzeitig helle, freundliche Wohnräume. Ein eigener Kellerraum bietet wertvollen Stauraum, und der zur Wohnung gehörende Stellplatz ermöglicht komfortables Parken direkt am Gebäude.

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und bietet Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Schaffen Sie ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Dachgeschosswohnung und vereinbaren Sie noch heute

einen persönlichen Besichtigungstermin.

Energieausweis ist beantragt.

**CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring**

## Détails des commodités

- 1 Kellerraum
- 1 Stellplatz

**CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring**

## Plus d'informations

**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 vorbehaltenlich 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.

**CODE DU BIEN: 26161022 - 96135 Stegaurach / Debring**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sophie Grohganz & 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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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