

Stegaurach / Waizendorf

Mehrfamilienhaus mit Ausbaureserve und großem Garten für gemeinsames Leben

Codice oggetto: 26161035



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 740.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m² • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.930 m²

Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26161035	Prezzo d'acquisto	740.000 EUR
Superficie netta	ca. 260 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	14	Modernizzazione / Riqualficazione	2005
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1972	Superficie lorda	ca. 110 m ²
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 3 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	81.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	26.03.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

La proprietà



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:

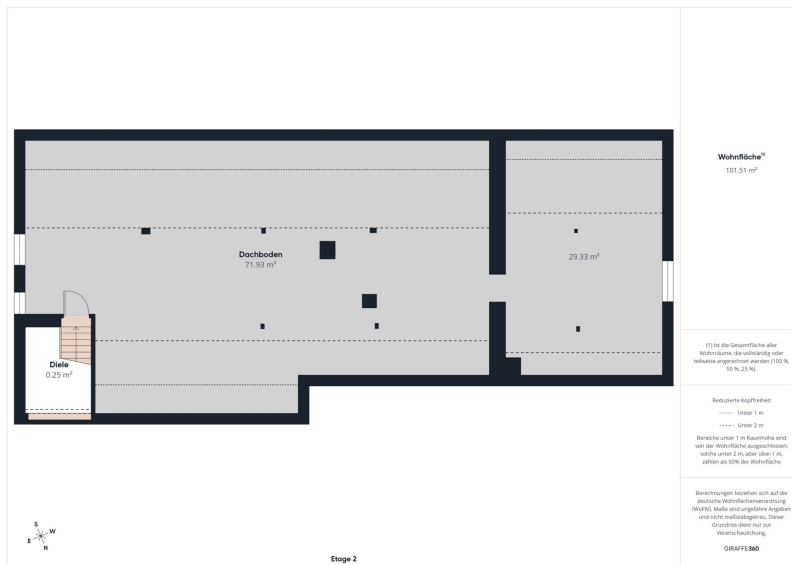
T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Una prima impressione

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 260 m² und Ausbaureserve, einer Grundstücksfläche von rund 2.930 m² ausgezeichnete Voraussetzungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie liegt in ansprechender Umgebung und vereint ein durchdachtes Raumangebot mit einer soliden Bausubstanz.

Mit insgesamt 14 Zimmern bietet dieses Haus viel Platz für unterschiedliche Wohn- oder Nutzungskonzepte. Dabei stehen Ihnen vier Schlafzimmer zur Verfügung, die Ihnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die zwei Badezimmer ergänzen das Raumangebot ideal und sorgen für zeitgemäßen Komfort auch bei mehreren Bewohnern. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2004/2005 mit Fenster und Außendämmung umfassend modernisiert. Die Qualität der Ausstattung entspricht einem normalen Standard und spricht Zielgruppen an, die Wert auf solide Ausführung und praktische Details legen. Die Zentralheizung sorgt dabei für eine zuverlässige und angenehme Wärmeversorgung in allen Wohnbereichen. Der beeindruckende Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von etwa 2.930 m² eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, ganz gleich, ob Sie einen großen Garten anlegen, Freizeitbereiche gestalten oder zusätzlichen Platz zur Entfaltung benötigen. Das Grundstück ist auch teilbar, somit könnte ein zweites Baurecht entstehen. Das Haus liegt eingebettet in ein ruhiges Wohnumfeld und eignet sich besonders für Familien oder Interessenten, die Wert auf großzügige Freiflächen legen. Die Raumaufteilung mit 14 Zimmern bietet eine hervorragende Grundlage sowohl für größere Familien als auch für Mehrgenerationenkonzepte oder Wohngemeinschaften. Die vorhandenen vier Schlafzimmer sind unterschiedlich nutzbar und erlauben individuelle Lösungen, sei es als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ebenso stehen Ihnen zwei funktionale Badezimmer zur Verfügung. Durch die letzte Modernisierung im Jahr 2005 ist das Haus technisch und optisch auf einem guten Stand und bietet Ihnen eine zuverlässige Basis für

Ihren Einzug oder weitere Anpassungen nach eigenen Vorstellungen. Die Beheizung erfolgt effizient über eine Zentralheizung, was für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit sorgt. Die Immobilie besticht durch ihr großes Flächenangebot und die gelungene Verbindung aus traditioneller Bauweise und modernisierten Bereichen. Damit eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Interessenten, die eine vielfältig nutzbare Immobilie suchen. Die großzügige Grundstücksfläche eröffnet zusätzliche Perspektiven für Hobby, Freizeit oder naturnahes Wohnen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst einen Eindruck von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses zu verschaffen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von dem attraktiven Gesamtangebot und entdecken Sie die Vorzüge dieser gepflegten Immobilie.

Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Tutto sulla posizione

Stegaurach OT Waizendorf besticht als idyllische Gemeinde in unmittelbarer Nähe zu Bamberg durch seine ruhige, naturnahe Lage und die harmonische Verbindung von ländlichem Charme mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur. Diese Region bietet Familien eine besonders lebenswerte Umgebung, in der Sicherheit und ein entspanntes Miteinander im Vordergrund stehen. Die überschaubare Größe der Gemeinde schafft eine vertrauensvolle Gemeinschaft, die Raum für individuelle Wohnräume und familienorientierte Lebensqualität lässt.

Die Umgebung von Stegaurach OT Waizendorf zeichnet sich durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten aus, die speziell für Familien mit Kindern ideal sind. Nur wenige Gehminuten entfernt laden mehrere gepflegte Spielplätze zum unbeschwerten Spielen und Entdecken ein. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe den SV Waizendorf, der mit seinen vielfältigen Angeboten für Bewegung und Gemeinschaft sorgt. Für entspannte Stunden im Grünen bieten die nahegelegenen Parks, wie der Luisenhain, großzügige Flächen für Spaziergänge und Erholung an der frischen Luft.

Auch in puncto Bildung und Gesundheit ist Stegaurach hervorragend aufgestellt. Kindergärten und Grundschulen sind in einem angenehmen Radius von etwa 20 bis 40 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine verlässliche Betreuung und Förderung der Jüngsten. Für weiterführende Bildungswege stehen Berufsfachschulen und Universitäten in Bamberg zur Verfügung, die mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Kliniken, Fachärzte und Apotheken gesichert, sodass Familien jederzeit auf kompetente Betreuung vertrauen können.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere die

Buslinien mit Haltestellen wie Waizendorf (bei Stegaurach) in nur zwei Minuten Fußweg, ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität für alle Familienmitglieder. So sind nicht nur Schulen und Freizeitangebote, sondern auch das Stadtzentrum von Bamberg bequem erreichbar.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Stegaurach als ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Gemeinschaft auf harmonische Weise vereinen. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26161035 - 96135 Stegaurach / Waizendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com