

Stegaurach / Debring

# Wohntraum auf mehreren Ebenen mit Garten und Grillplatz

Número da propriedade: 26161048



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

PREÇO DE COMPRA: 635.000 EUR • ÁREA: ca. 246 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7

**Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## Numa vista geral

Número da propriedade	26161048	Preço de compra	635.000 EUR
Área	ca. 246 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1		
Quartos	7		
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1995		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural leve	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	01.09.2033	Consumo final de energia	122.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## O imóvel



Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## O imóvel



Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## O imóvel



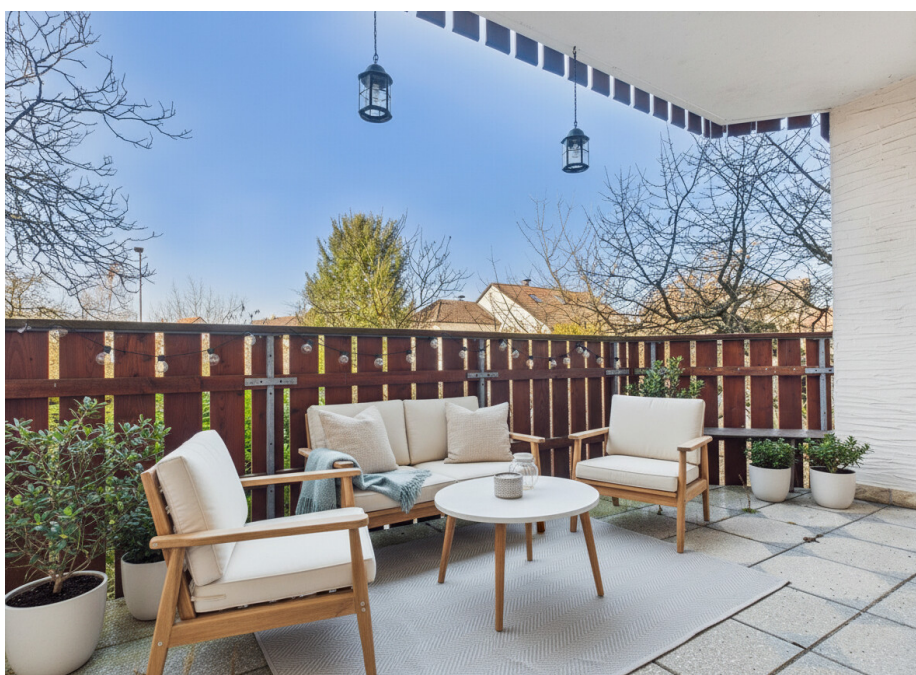
Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## O imóvel



Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## O imóvel



Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## O imóvel



Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## O imóvel



Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## O imóvel



Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## O imóvel



Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## O imóvel



Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## O imóvel



Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

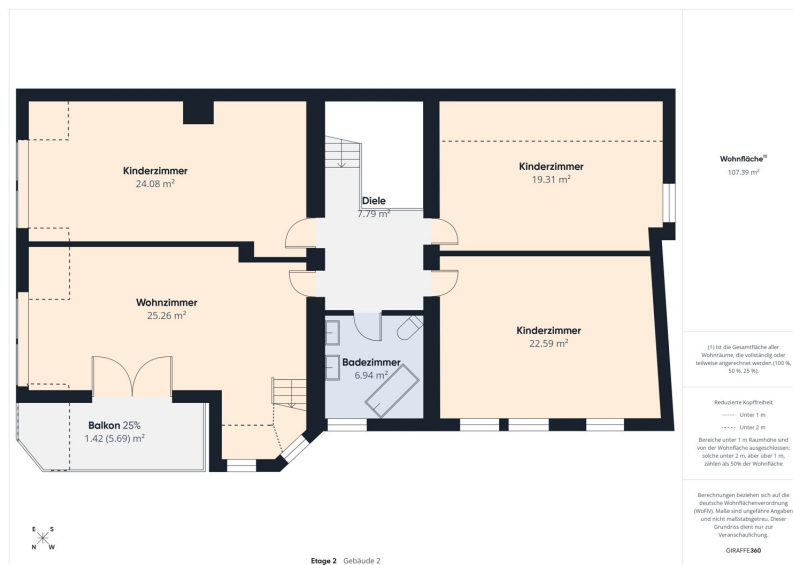
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

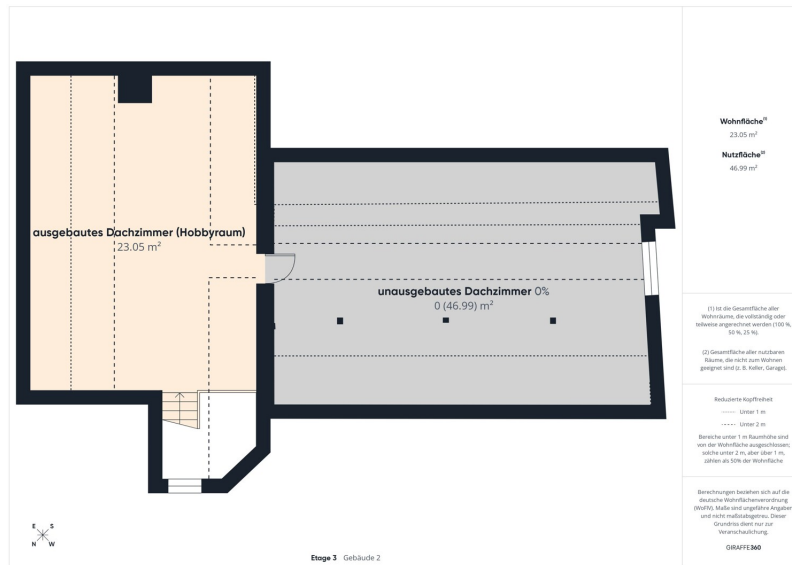
T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring

# Plantas dos pisos





Esta planta não   escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, no podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatido das indicaoes.

**Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring**

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnlich großzügige Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 1995 begeistert mit einer Wohnfläche von ca. 246 m<sup>2</sup> und einem beeindruckenden Raumangebot über mehrere Etagen. In einem äußerst gepflegten Zustand vereint sie stilvolle Details mit einer durchdachten, funktionalen Ausstattung– ideal für anspruchsvolle Wohnkonzepte.

Insgesamt stehen sieben hervorragend geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Entspannen und individuelle Rückzugsorte bieten.

Fünf

Schlafzimmer schaffen optimale Voraussetzungen für Familien oder für alle, die Wert auf viel

Platz und Flexibilität legen. Zwei Badezimmer sorgen für ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Garten, der diese Wohnung zu einer echten

Wohlfühloase macht. Ob gesellige Abende am eigenen Grillplatz oder einfach entspannte Stunden im Freien– hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Bereits der Zugang zur Wohnung überzeugt: Eine elegante Granittreppe führt stilvoll hinauf zum

separaten Wohnungseingang und vermittelt schon beim Ankommen einen hochwertigen ersten

Eindruck.

Auch in praktischer Hinsicht bleiben keine Wünsche offen: Zwei Garagen bieten ausreichend

Platz für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyequipment.

Für behagliche Wärme sorgt ein Kachelofen, ergänzt durch die Gasheizung, die insbesondere an

kühleren Tagen für eine angenehme und zuverlässige Wärme sorgt.

Der Spitzboden bietet weiteres Potenzial: Ein bereits ausgebauter Raum eignet sich ideal als Hobby- oder Rückzugsbereich, während zusätzliche Ausbaureserven im angrenzenden Bereich

individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

**Diese besondere Wohnung über mehrere Etagen vereint Großzügigkeit, Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten– ein ideales Zuhause für alle, die Raum zur Entfaltung suchen.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Termin und lassen Sie sich vor Ort begeistern**

**Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring**

## **Detalhes do equipamento**

- **Eigener Grillplatz im Garten**
- **Holzliege**
- **2 Garagen**
- **Granit-Eingangstreppe**
- **Kachelofen**
- **Ausgebauter Spitzboden**
- **Außen isoliertes Dach**

**Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26161048 - 96135 Stegaurach / Debring**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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