

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Stegaurach**

**ATTRAKTIVE DOPPELHAUSHÄLFTE IN STEGAURACH MIT  
GROSSZÜGIGEM GARTEN UND GARAGE**



Objekt-Nr. OM-422141

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **630.000 €**

96135 Stegaurach  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	530,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*Der angegebene Preis stellt eine Verhandlungsbasis dar\*\*

Diese attraktive und gepflegte Doppelhaushälfte in Stegaurach überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, großzügige Zusatzflächen und ein familienfreundliches Umfeld.

Das im Jahr 1993 errichtete Haus bietet ca. 126 m<sup>2</sup> offiziell ausgewiesene Wohnfläche auf einem ca. 530 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ergänzt durch vielfältig nutzbare Flächen, die weit über die reine Wohnflächenberechnung hinausgehen.

Der Wohnbereich besticht durch ein helles Ambiente, Massivparkett aus Buche im Wohnzimmer sowie einen vorhandenen Kaminanschluss, der für zusätzliche Wohnqualität sorgt. Fünf gut geschnittene Zimmer, ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und lässt sich nach eigenen Vorstellungen mit Geräten ausstatten.

Ein echtes Highlight ist das großzügige Studio im Spitzboden. Dieser Bereich ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten, jedoch dank vollständig gedämmtem Dach hervorragend nutzbar – ideal als Büro, Atelier, Hobby- oder Gästebereich.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet ebenfalls zusätzliche, nicht zur Wohnfläche zählende Nutzflächen. Neben reichlich Stauraum stehen hier ein Hobbyraum sowie eine Sauna zur Verfügung – perfekt für Freizeit und Erholung im eigenen Zuhause.

Die Holzfenster sind bis auf das Badfenster mit Rollläden ausgestattet. Der ebenerdige Zugang ermöglicht zudem einen komfortablen und weitgehend barrierearmen Zugang.

Der liebevoll und fachmännisch angelegte Garten wurde von der Firma Michael Ziegler Gartengestaltung geplant und umgesetzt und bietet eine grüne Oase zum Entspannen, Spielen und Genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Stellplatz sowie drei weitere Stellplätze direkt vor dem Haus auf dem eigenen Grundstück. Die Immobilie ist nicht vermietet und steht Ihnen sofort zur freien Verfügung.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Besichtigung nach terminlicher Abstimmung gerne möglich

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und zugleich durchdachte Ausstattung, die Wohnkomfort und Lebensqualität auf ideale Weise vereint. Ein besonderes Highlight ist der gepflegte, großzügige Garten, der von einer Fachfirma professionell angelegt wurde und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet.

Für entspannte Stunden sorgt die Sauna im Kellergeschoss, die ein privates Wellnesserlebnis im eigenen Zuhause ermöglicht. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Studio sowie einen Hobbyraum, die flexibel als Arbeits-, Freizeit- oder Rückzugsbereiche genutzt werden können und das Gesamtpaket harmonisch abrunden.

Ein Kamin im Wohnbereich schafft eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie – ideal für gemütliche Abende in den kälteren Jahreszeiten.

Insgesamt bietet die Ausstattung eine gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und besonderem Wohnambiente.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Stegaurach, einer beliebten Gemeinde in unmittelbarer Nähe zur UNESCO-Welterbestadt Bamberg. Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Über die Bundesstraße B22 ist das Anwesen optimal angebunden; die Autobahn A73 Richtung Erlangen und Nürnberg ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleistet eine ausgezeichnete regionale und überregionale Erreichbarkeit. Eine Bushaltestelle mit Stadtbusanbindung befindet sich in nur etwa 7 Gehminuten Entfernung und bietet eine komfortable Verbindung in die Bamberger Innenstadt.

Für Naturliebhaber und Freizeitaktive bietet die Umgebung einen hohen Erholungswert: Ein Weiher ist fußläufig erreichbar, zudem laden zahlreiche Rad- und Spazierwege in der näheren Umgebung zu Aktivitäten im Grünen ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung – ideal für Pendler, Paare und Familien gleichermaßen.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



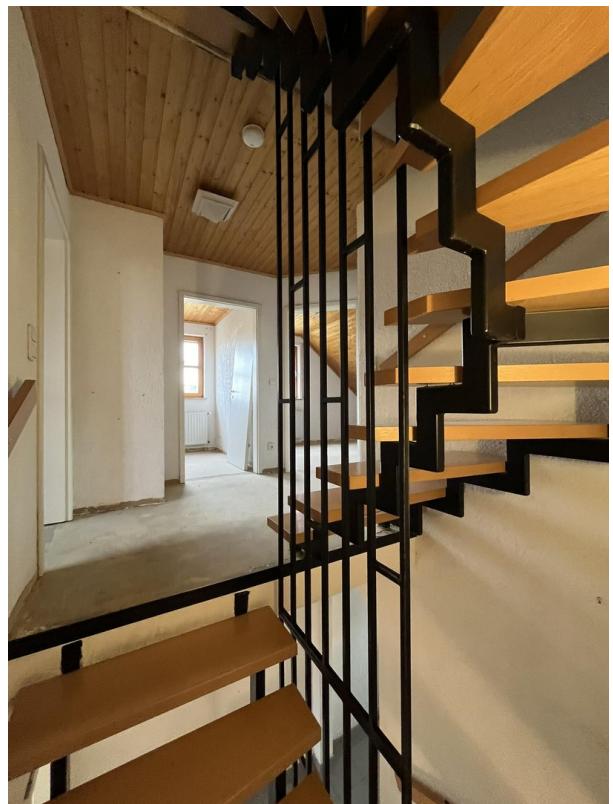
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



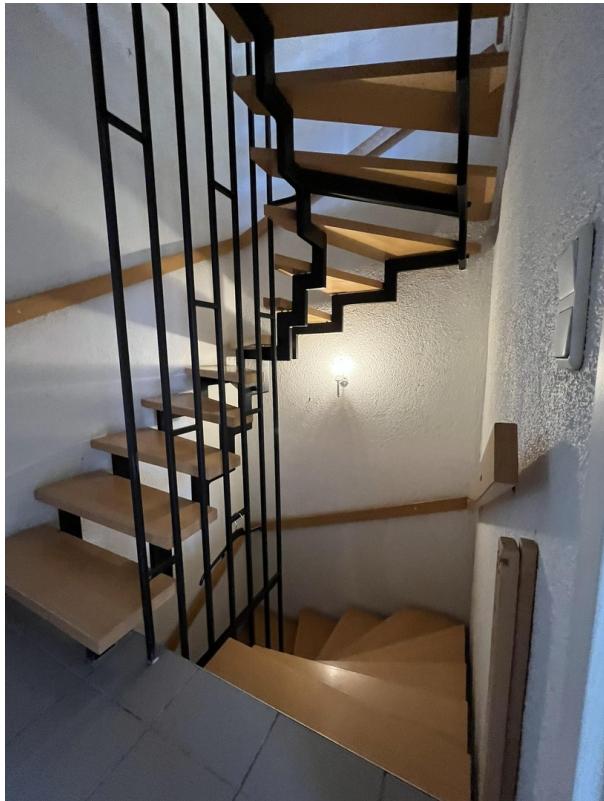
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



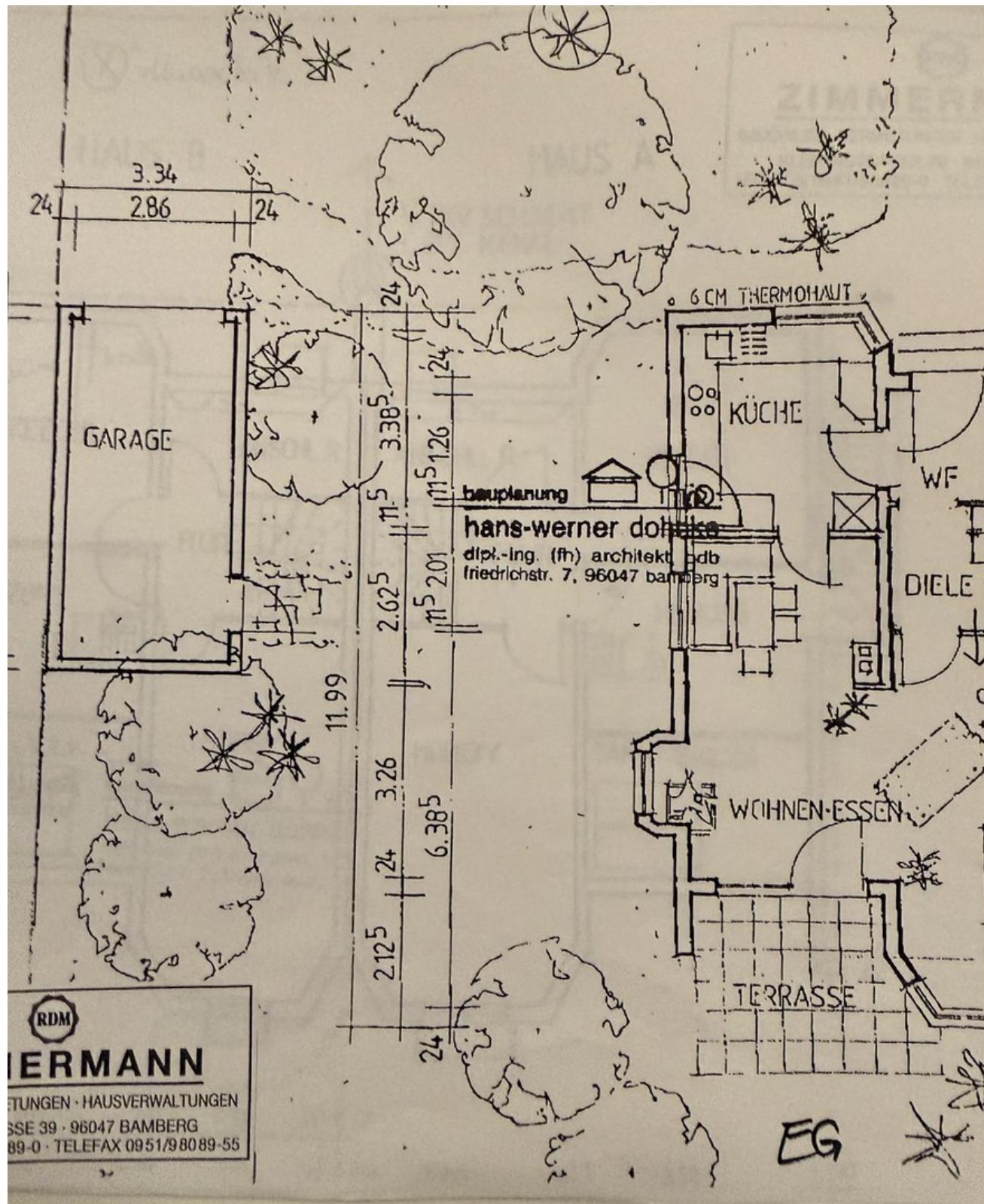
# Exposé - Galerie



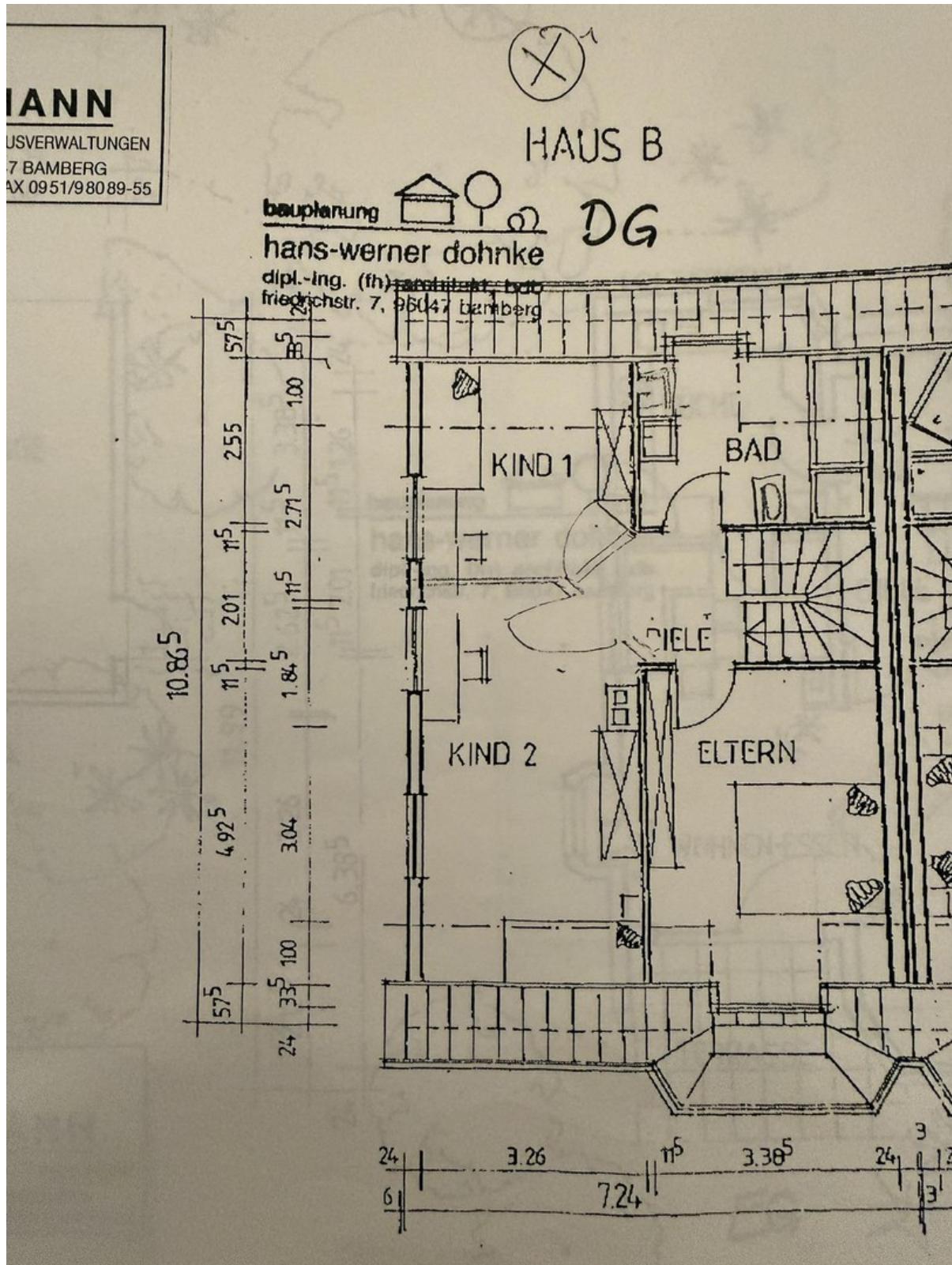
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

