

+VERKAUFT+ Zweifamilienhaus im Ortskern Stegaurachs mit zweitem Baurecht

Zweifamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-ID:	217
Adresse:	Bamberger Straße 15 DE-96135 Stegaurach Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	845.000,00 EUR
Courtage / Provision:	4,76% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 212,27 m ²
Zimmerzahl:	8
Grundstücksfläche:	ca. 1.902 m ²
Stellplatzart:	Garage

1.4. Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Wohnküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
unterkellert:	ja
Dachform:	Satteldach

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1973
Zustandsart:	teilweise saniert

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Bamberg
----------------	---------

1.7. Verwaltung

vermietet: ja

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja
Energieeffizienzklasse: F
erstellt am: 24.01.2019
gültig bis: 23.01.2029
Art des Energieausweises: nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt: ca. 173,1 kWh/(m²a)

1.9. Beschreibung im Detail

Dieses zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus wurde 1973 erbaut und befindet sich im Ortskern Stegaurachs. Das Anwesen wurde auf einem Grundstück der Größe 1.410m² erbaut. Mitverkauf wird das nördlich angrenzende Grundstück mit 492m². Dieses ist noch nicht erschlossen, kann aber nach Angaben der Eigentümer als Einheit mit einem zweiten Baurecht versehen werden. Die beiden Grundstücke sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Fläche (Fl.Nr. 399/12) hinter den beiden Grundstücken (auf der Zeichnung im Exposé finden Sie den Verlauf des Geh- und Fahrrechts) versehen. Ebenso auf dem Grundstück befinden sich ein ehemaliger Stall, der als Garage genutzt wird, eine große Scheune (teilweise vermietet) und zwei einzelne Garagen.

Zum Zweifamilienhaus: Das Objekt ist vollvermietet. Beide Wohnetagen sind identisch geschnitten und verfügen über vier Zimmer, eine Wohnfläche von jeweils 106m² und haben eine Loggia mit Ost-Ausrichtung.

Durchgeführte Modernisierungen: Die Fenster des Wohnhauses wurden im Jahr 2010 erneuert, die zentrale Gasheizung im Jahr 2021 getauscht. Die Hauseingangstüre wurde im Jahr 2009 erneuert.

1.10. Beschreibung der Lage

Die beiden Grundstücke befinden sich im Ortskern Stegaurachs. Stegaurach verfügt über alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Dank der vorhandenen Stadtbusanbindung gelangt man in regelmäßigen Abständen nach Bamberg.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

- neue Gasheizung (Baujahr 2021)
- Fenster wurden 2010 erneuert
- neue Eingangstüre (2009)
- insgesamt vier Garagen (drei separat, eine im Kellergeschoss)
- große Scheune
- zweites Baurecht nach Angaben der Eigentümer möglich

1.12. Weitere Informationen

Bitte haben Sie Verständnis, dass eine Bearbeitung Ihrer Anfrage nur mit vollständiger Adressangabe möglich ist.

WIDERRUFSBELEHRUNG:

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen einen erteilten Maklerauftrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, VINCENTINI Immobilien (Inh. Nico Vincentini), Baumfeldweg 14, 96169 Lauter, Fax: 09544 / 98 68 479, info@vincentini.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

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 EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, den aktuellen Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie durch VINCENTINI Immobilien ermitteln.

2. Galerie



Blick auf das Zweifamilienhaus von der Straße aus



Ostansicht auf das Zweifamilienhaus



Scheune mit Garage



Innenhof



Blick auf das Zweifamilienhaus vom Hof aus



Zweifamilienhaus



Fl.Nr. 399 - nicht erschlossen



Hauseingang



Scheune mit Garagen



Westansicht auf das Zweifamilienhaus



Scheune Innenansicht



Scheune Innenansicht



Heizung 2021 erneuert

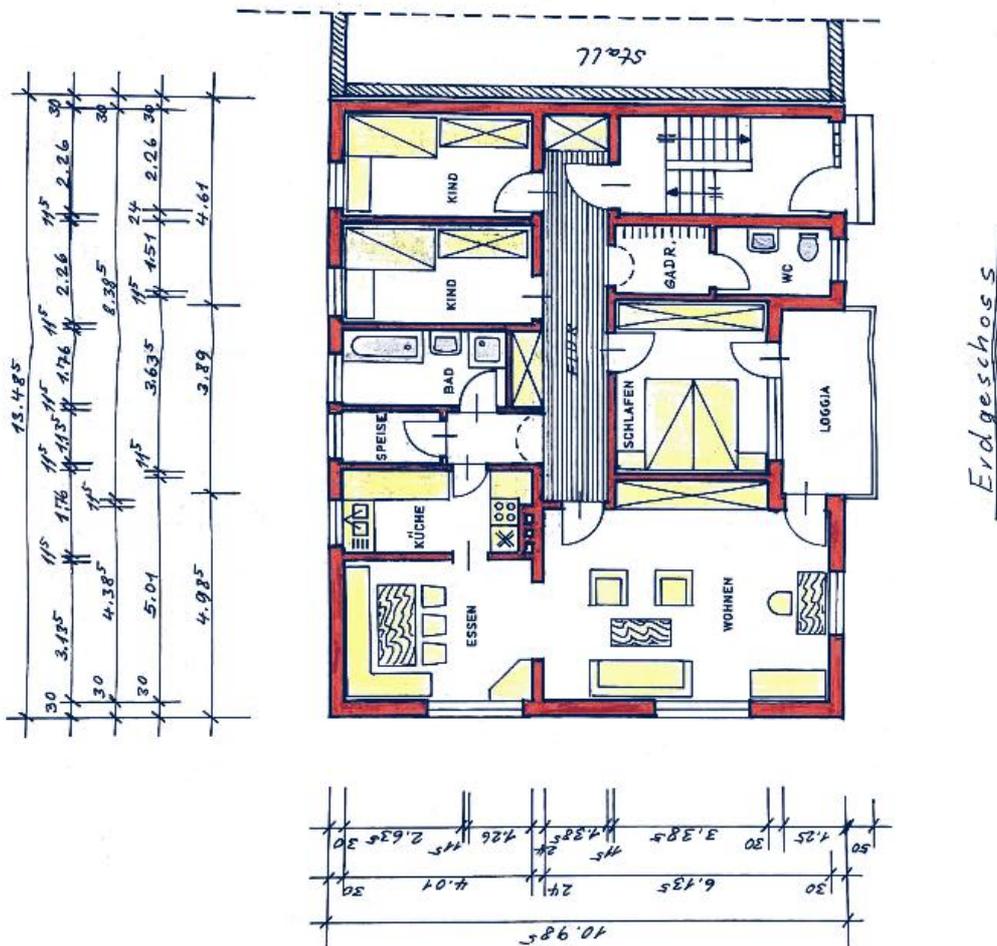


Gas-Zähler

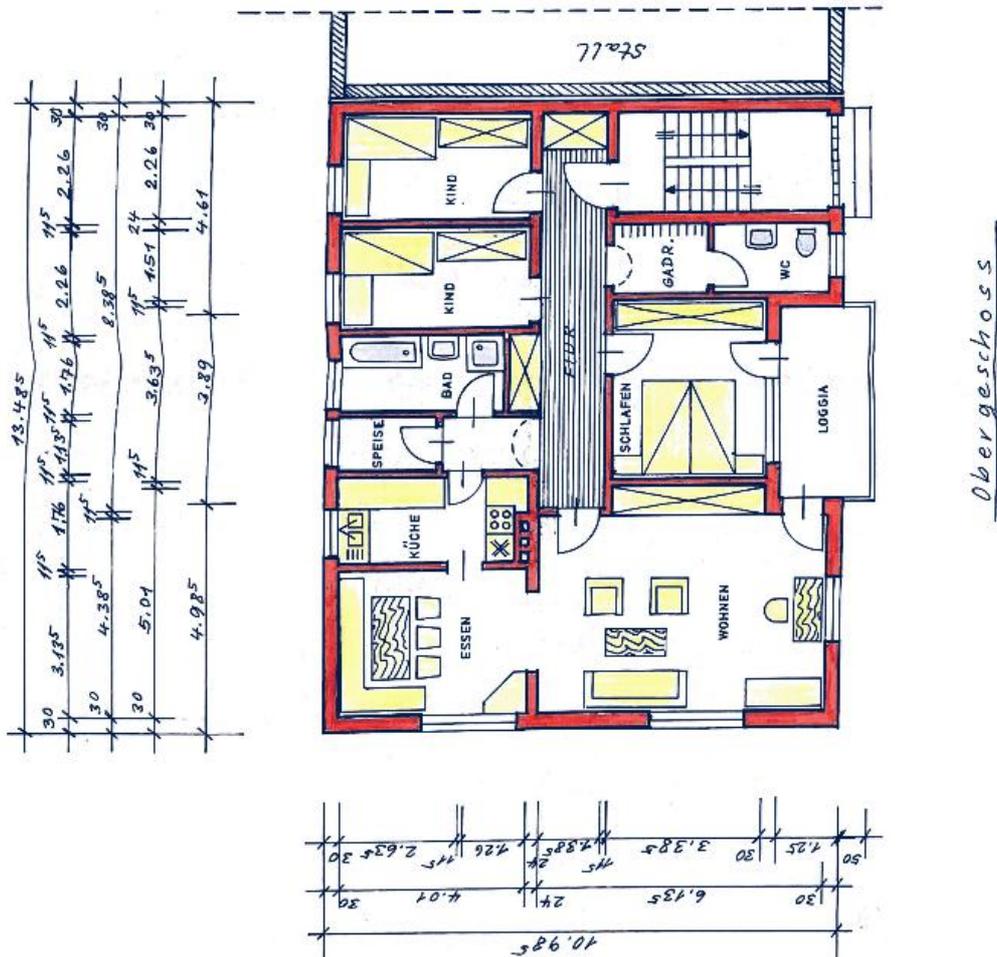


Nicht ausgebautes Dachgeschoss

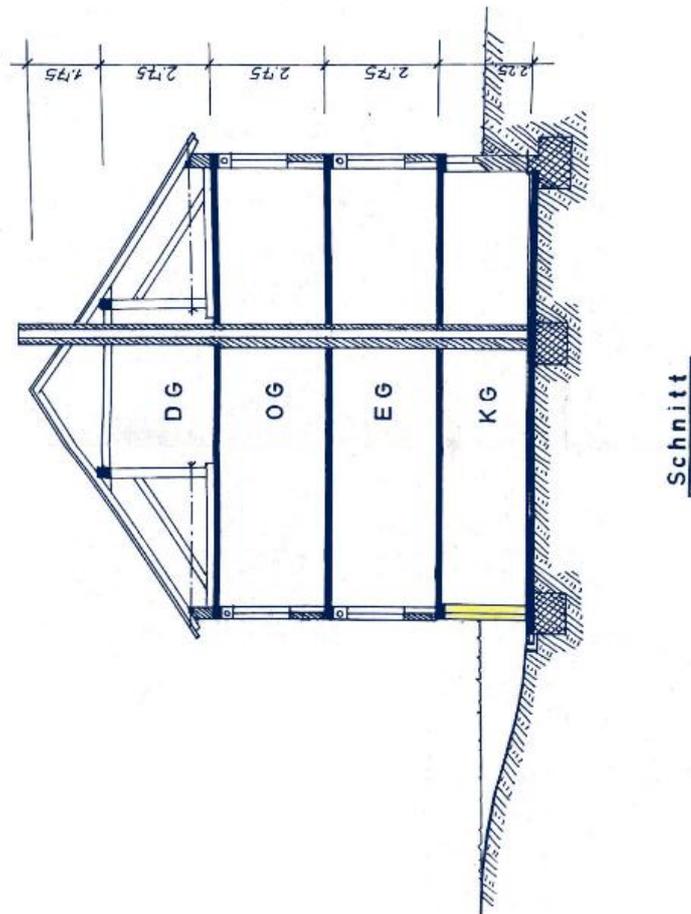
3. Grundriss Erdgeschoss



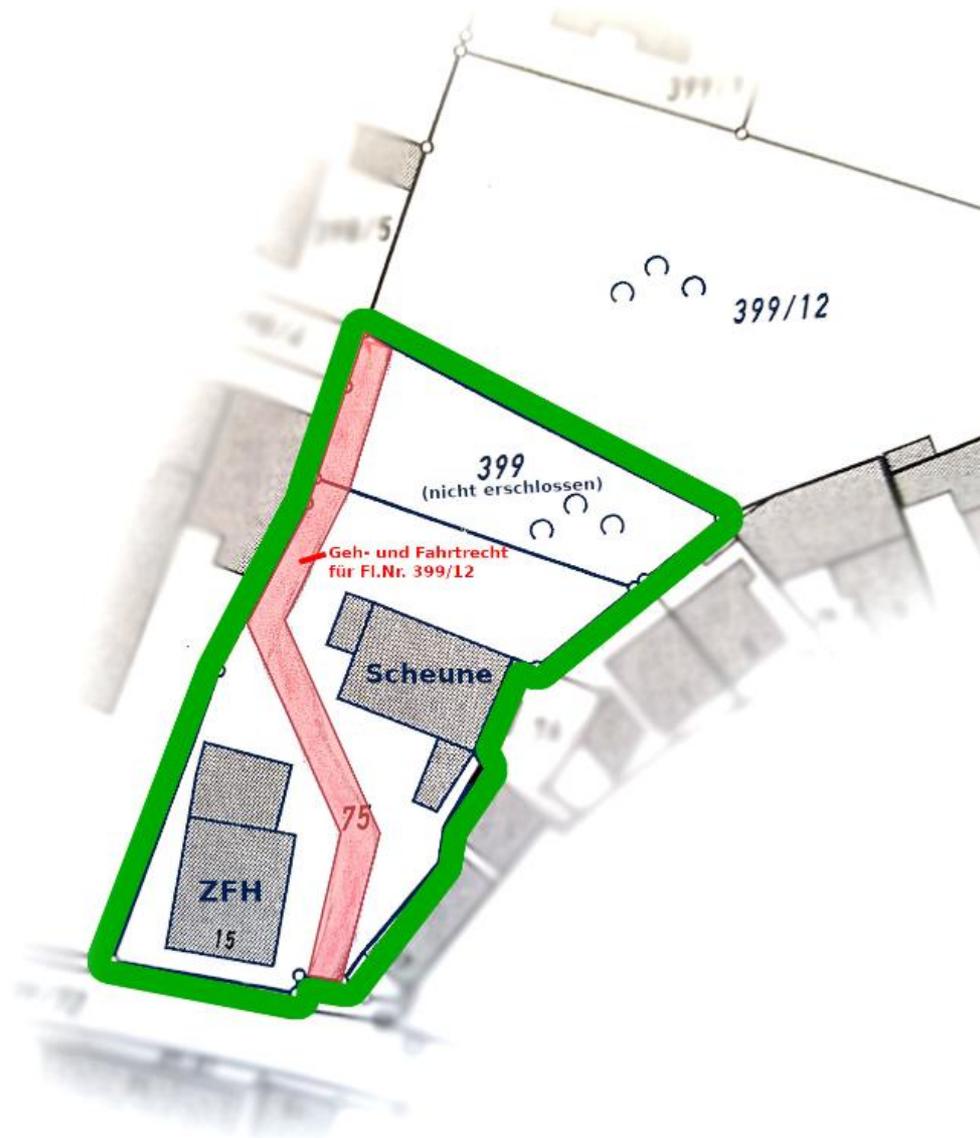
4. Grundriss Obergeschoss



6. Schnitt



7. Grundstück Lageplan - nicht maßstabsgetreu -



8. Agentur

8.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	VINCENTINI Immobilien
Adresse:	Baumfeldweg 14 DE-96169 Lauter Deutschland / Bamberg
Aufsichtsbehörde:	IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Maklerzulassung nach GewO § 34c, erteilt vom Landratsamt Bamberg.
USt-IdNr:	DE266919989
Webseite:	vincentini.de

8.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Nico Vincentini
Telefon:	09544/9868470
Fax:	09544/9868479
E-Mail:	info@vincentini.de