



## 96135 Stegaurach

# Ausbauhaus mit Charme sucht handwerklich Geschickte in Stegaurach



**397.000 €**

Kaufpreis

**148,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**413 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Sabine Ross

Tel.: 0049951862345

[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	148,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	413 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	148
Wohneinheiten	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	397.000 €
Kaufpreis / qm	2.673,4 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.09.2034
Baujahr (Haus)	1926
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	225.70
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1926
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Charmantes, entkerntes Stadthaus/Einfamilienhaus (Baujahr 1926) in massiver Bauweise

- ideal für alle, die ein Haus mit Charakter nach eigenen Vorstellungen fertig renovieren möchten
- Lage in Stegaurach mit echter Besonderheit: traumhafter, unverbaubarer Blick von Terrasse und Garten auf die Aurach
- Sofort verfügbar – starten Sie direkt mit dem Endausbau
- Ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen, ca. 413 m<sup>2</sup> Grundstück
- Insgesamt 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer – viel Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste
- 2 Badezimmer möglich/angelegt (Ausbau nach eigenem Konzept)
- Unterkellert: zusätzlicher Stauraum sowie Platz für Technik und Hobby
- Terrasse und Garten mit hohem Erholungswert und naturnahem Ausblick
- Garage vorhanden
- Zustand: renovierungsbedürftig, jedoch bereits komplett entkernt – perfekte Basis für individuelle Raum- und Materialwahl
- Viele Sanierungs- und Vorarbeiten bereits erledigt, hochwertige Materialien zum Fertigstellen sind größtenteils vorhanden

Highlights auf einen Blick:

- Super Schnitt und durchdachte Aufteilung
- Hell, charmant und mit viel Potenzial für ein echtes Zuhause
- Unverbaubarer Flussblick – seltene Gelegenheit in Stegaurach
- Ideales Projekt für Eigennutzer oder handwerklich versierte Käufer, die Wert auf bereits geleistete Kernsanierungsarbeiten legen

Für weitere Informationen -insbesondere zu den bereits getätigten Sanierungsmaßnahmen- und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé an.

## Lage

Mitten im Ortskern von Stegaurach gelegen, überzeugt dieses Einfamilienhaus durch eine besonders alltagsfreundliche und zugleich naturnahe Umgebung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäckerei, Bankfilialen, Ärzte und Apotheke befinden sich in direkter Nähe und sind bequem erreichbar – kurze Wege, die den Alltag spürbar erleichtern.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle liegt praktisch vor der Haustür und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Orte sowie in Richtung Bamberg. Ein besonderes Highlight ist der unverbaubare Ausblick auf die Aurach, der dem Standort eine ruhige, grüne Note verleiht und die Wohnqualität zusätzlich unterstreicht.











