



## 96135 Stegaurach

# 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in Stegaurach



**169.000 €**

Kaufpreis

**60,9 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Sabine Ross

Tel.: 0049951862345

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60,9 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Mai 2026
--------------	----------

### Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	169.000 €
Kaufpreis / qm	2.775,04 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.10.2028
Baujahr (Haus)	1995
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	77.78
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Terracotta	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---



## Beschreibung

---

- Helle, freundliche Dachgeschosswohnung direkt in Stegaurach
- Baujahr 1995, gepflegter Zustand
- Wohnfläche: ca. 61 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer, davon 1 Schlafzimmer und 1 Wohn-/Esszimmer
- Ausstattung: Einbauküche, Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat, Terrakotta
- Lauschiger Balkon mit Aussicht
- Praktischer, gemütlicher Grundriss mit Abstellraum
- Bad mit Fenster, ausgestattet mit Dusche und Badewanne
- Kellerraum, gemeinschaftlicher Fahrrad- und Waschmaschinenraum
- Gartennutzung und Gemeinschaftsgarten
- Zwei Stellplätze vorhanden
- Verfügbar ab Mai 2026
- Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurden Innenbilder im Leerzustand verwendet

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

---

Diese Wohnung befindet sich in der gefragten Lage von Stegaurach, in unmittelbarer Nähe zu den Kreuzweihern. Die Umgebung überzeugt durch ihren angenehmen Wohncharakter sowie eine ausgezeichnete Kombination aus Ruhe, Natur und sehr guter Nahversorgung.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar: Ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Schule und Kindergarten, Bushaltestellen des Stadtbusses sowie die der VGN, verschiedene Einkaufsmärkte, Bäcker teilweise mit Sonntagsöffnung und weitere Dienstleister wie Post, Tankstelle u.v.m.

Für Freizeit und Erholung liegt die Wohnung ideal: Direkt vor der Tür beginnen Wander- und Radwege, die in die umliegende Natur führen. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung für Radfahrer in Richtung Bamberg, sodass auch die Innenstadt komfortabel und umweltfreundlich erreichbar ist.













