

Pommersfelden / Steppach

# Gepflegte 5,5-Zimmer-Wohnung in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 25161008



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

MIETPREIS: 1.150 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25161008
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1978

Mietpreis	1.150 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.03.2026
Befuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	183.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1978 überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, fünf funktional geschnittenen Zimmern, drei Schlafzimmern und einem Badezimmer bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die Wert auf zusätzlichen Raum legen. Die Wohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus und wurde seither regelmäßig instand gehalten. Die Wohnräume sind durchdacht gestaltet und bieten durch ihre durchdachte Anordnung diverse Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Wohnbereich eignet sich ideal als zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde. Die Küche kann durch ihre Lage und Größe individuell gestaltet werden und verfügt über ausreichend Platz für einen Essbereich. Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon, der vom Wohnbereich aus zugänglich ist und an sonnigen Tagen ideale Bedingungen für erholsame Stunden im Freien bietet. Im Schlafbereich stehen drei gut dimensionierte Zimmer zur Verfügung, die für Schlaf- oder als Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und neben dem WC ist noch ein Bidet vorhanden. Darüber hinaus befindet sich in der Wohnung ein separates Gäste-WC. Die Immobilie wird über eine zentrale Öl-Heizung beheizt, die eine effiziente Wärmeversorgung sicherstellt. Die Ausstattung der Wohnung ist von normaler Qualität. Ein weiterer Pluspunkt der Wohnung ist ihre familienfreundliche Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind von hier aus bequem erreichbar, was den Alltag erleichtert. Auch Freizeitmöglichkeiten wie Grünflächen oder Sporteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und runden das Angebot ab. Diese Dachgeschosswohnung eignet sich für Mieter, die eine überaus geräumiges neues Zuhause suchen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich einen Eindruck von den Räumlichkeiten und der Umgebung zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Alles zum Standort

Steppach ist ein idyllisches Dorf in der Gemeinde Pommersfelden im Landkreis Bamberg in Bayern. Das Dorf liegt eingebettet in die malerische Landschaft des Steigerwalds und ist von zahlreichen Wäldern, Feldern und Naturgebieten umgeben. Die Verkehrsanbindung von Steppach ist gut ausgebaut. Die Autobahn A3 ist nur etwa 10 Minuten entfernt, was eine bequeme Anbindung an größere Städte wie Bamberg, Nürnberg und Würzburg ermöglicht. Zudem ist der nächstgelegene Bahnhof in Höchstadt an der Aisch nur etwa 15 Minuten mit dem Auto entfernt, was sowohl regionale als auch überregionale Zugverbindungen bietet. In Steppach selber gibt es einige Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Restaurants und Cafés. Für weitere Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten kann man in die nahe gelegenen Ortschaften wie Pommersfelden oder Höchstadt an der Aisch fahren, die nur wenige Minuten entfernt sind. Die Lage von Steppach ist gekennzeichnet durch seine ruhige und ländliche Umgebung, die viele Möglichkeiten für Erholung und Naturerlebnisse bietet. Die umliegenden Wälder und Wanderwege laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausflügen in die Natur ein. Gleichzeitig ist man auch schnell in den benachbarten Städten mit ihrem kulturellen Angebot und Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt bietet Steppach eine attraktive Kombination aus ländlicher Idylle, guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die es zu einem begehrten Wohnort in der Region machen.

Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2026. Endenergieverbrauch beträgt 183.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



Objektnummer: 25161008 - 96178 Pommersfelden / Steppach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganx & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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