

Bayreuth

# Großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem, parkähnlichem Gartengrundstück

*Objektnummer: 26093003*



---

**KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.136 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth

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

**Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26093003	Kaufpreis	625.000 EUR
Wohnfläche	ca. 167 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1962		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.12.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	356.70 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



The smartphone screen shows a QR code and a speech bubble containing the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie."

To the left of the phone, there is a laptop and a smaller smartphone, both displaying the Von Poll website interface.

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

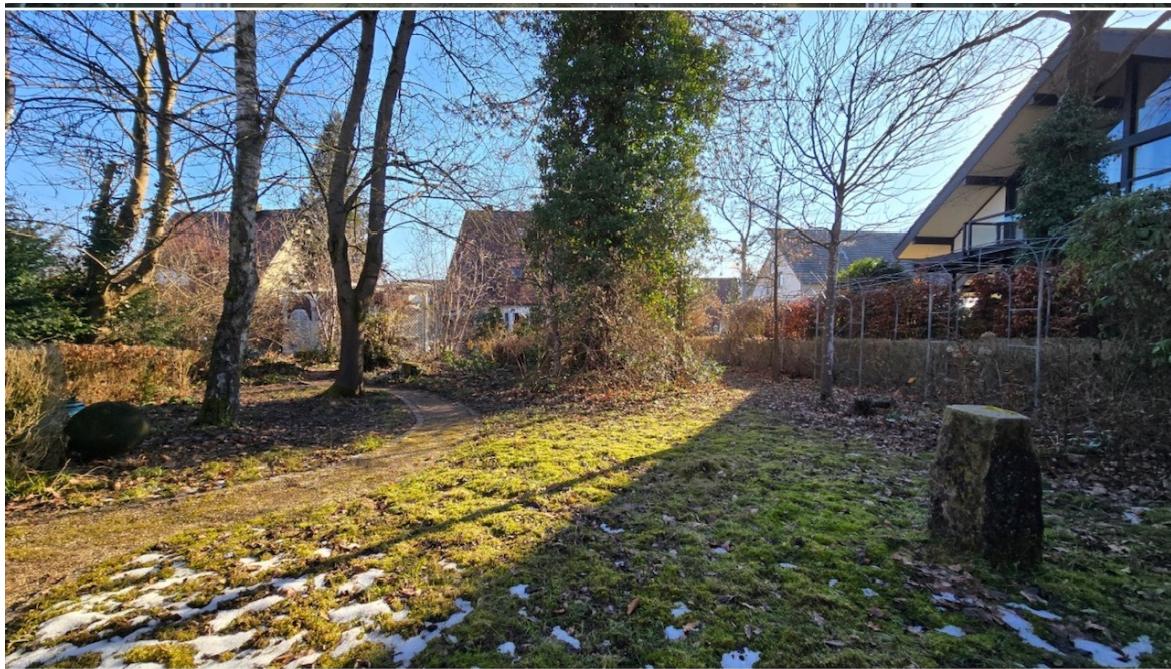
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

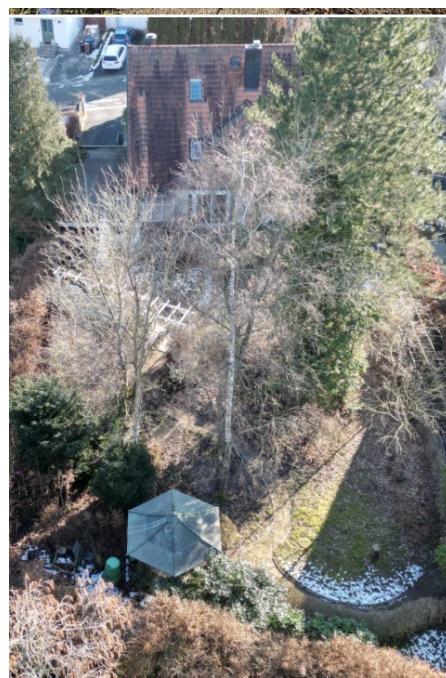
Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



**Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer**  
Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1

✉ mark.beyer@von-poll.com  
📞 0921 - 73 04 553

**Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von rund 1.136 m<sup>2</sup>. Eingebettet in einen eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand und parkähnlichem Charakter bietet die Immobilie ein hohes Maß an Privatsphäre und ein naturnahes Wohngefühl – ein echtes Highlight für Gartenliebhaber.

Im Erdgeschoss erwarten Sie neben der Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, ein Schlafzimmer sowie ein WC. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Durchgangszimmer, das sich flexibel nutzen lässt und ebenfalls einen Zugang in den idyllischen Garten ermöglicht.

Das Obergeschoss bietet ein komfortables Raumangebot für die ganze Familie. Hier liegt ein Gästezimmer, welches alternativ als Büro, Kinder- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Dieses verfügt über ein WC und ein separates Duschbad. Zwei weitere Zimmer haben einen Balkonzugang und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Das großzügige Badezimmer vervollständigt die Etage.

Das Haus ist voll unterkellert und hat dadurch umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Weiterer Stauraum befindet sich im Dachboden. Eine am Haus angebaute Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, eine funktionale Raumaufteilung und einen außergewöhnlichen Garten zu einem harmonischen Gesamtbild. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum, Ruhe und ein besonderes Wohnumfeld legen.

**Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth**

## Ausstattung und Details

- Großer parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand
- Voll unterkellert + zusätzlicher Stauraum im Dachboden
- Garage am Haus und zusätzlicher Stellplatz
- Ruhige, private Wohnlage
- Ideal für Familien und Naturliebhaber

**Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Bayreuth. Dank der zentralen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie vielfältige Freizeitangebote – in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Durch die Nähe zu den Bundesstraßen B2, B22 und B85 sowie zur Autobahn A9 ist eine optimale überregionale Erreichbarkeit gewährleistet. So bestehen schnelle und bequeme Verbindungen in alle Richtungen, insbesondere nach Nürnberg, München und Berlin.

Auch der öffentliche Personennahverkehr ist komfortabel gestaltet. Das gut ausgebauete Stadtbusnetz sorgt für eine regelmäßige und zuverlässige Verbindung der umliegenden Stadtteile mit der Innenstadt und erleichtert damit den täglichen Weg zur Arbeit oder Schule.

Diese attraktive Lage verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung – ideal für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

**Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 356.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth  
Tel.: +49 921 - 73 04 553  
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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