

Bayreuth

# Elegantes Wohnhaus mit traumhaftem Ausblick in erstklassiger Wohnlage

Objektnummer: 26093034



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 755 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth**

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

**Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26093034</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>595.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 212 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 97 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	246.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.07.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth**

## **Ein erster Eindruck**

Auf einem ca. 755 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich dieses im Jahr 1972 errichtete Wohnhaus. Besonders hervorzuheben ist neben der gepflegten Ausstattungsbasis der beeindruckende Ausblick über die Dächer Bayreuths bis hin zum weltbekannten Festspielhaus.

Helle, vielseitig nutzbare Räume, ein angenehmes Wohnambiente sowie die ruhige und zugleich zentrale Lage prägen den Gesamteindruck.

Die Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Etagen und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – sowohl als große, zusammenhängende Einheit als auch als Aufteilung in separate Wohnungen.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein weitläufiges Wohn- und Esszimmer mit drei Zugängen zu einem über zehn Meter langen Balkon mit beeindruckendem Fernblick, zwei Schlafzimmer, eine Küche mit Zugang zur seitlichen Terrasse sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und ein separates WC.

Das Obergeschoss ist aktuell in zwei kleinere Einheiten unterteilt, kann jedoch – entsprechend der ursprünglichen Aufteilung – wieder zu einem großen Wohnbereich zusammengeführt werden. Es umfasst insgesamt drei helle Wohnräume, zwei Küchen, zwei Badezimmer sowie einen Abstellraum. Ein zusätzlicher Balkon bietet auch hier eine schöne Aussicht.

Im durch die Hanglage voll nutzbaren Untergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit insgesamt vier Terrassenzugängen, zwei weitere Kinder- bzw. Arbeitszimmer, ein separates WC sowie ein Tageslichtbad mit Dusche.

Die großzügige Terrasse erstreckt sich – ebenso wie der Balkon – über die gesamte Hauslänge und öffnet sich zum liebevoll angelegten Garten. Der gepflegte Pflanzen- und Baumbestand, das Gartenhaus sowie die uneinsehbare Ausrichtung schaffen eine private Rückzugsoase, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Zwei Garagen sowie vorgelagerte Stellplätze bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter +49 151 561 962 92.

**Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth**

## **Ausstattung und Details**

- traumhafter Ausblick auf das Bayreuther Festspielhaus
- großzügige Terrasse über die gesamte Hausfront
- zwei exklusiv große Balkone mit Weitblick über Bayreuth
- drei separate Einliegerwohnungen
- Doppelgarage mit jeweils vorgelagertem Stellplatz

**Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth**

## **Alles zum Standort**

**Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Grüner Baum unterhalb der Hohen Warte und überzeugt durch seine ruhige, gepflegte und zugleich stadtnah gelegene Wohnlage.**

**Insbesondere Familien mit Kindern schätzen die grüne Umgebung sowie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und eine Schule sind bequem erreichbar.**

**Einkaufsmöglichkeiten, ein Bäcker, ein Metzger, die Innenstadt sowie die Autobahnanbindung befinden sich nur wenige Minuten entfernt.**

**Objektnummer: 26093034 - 95445 Bayreuth**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 26093034 - 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)**