

Bayreuth

## Architecturally appealing house with stunning panoramic views in an exclusive residential area

*Property ID: 25093064*



**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 755 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## At a glance

Property ID	25093064	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 212 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	9	Usable Space	ca. 97 m²
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1972		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	246.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.07.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1972



Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## The property





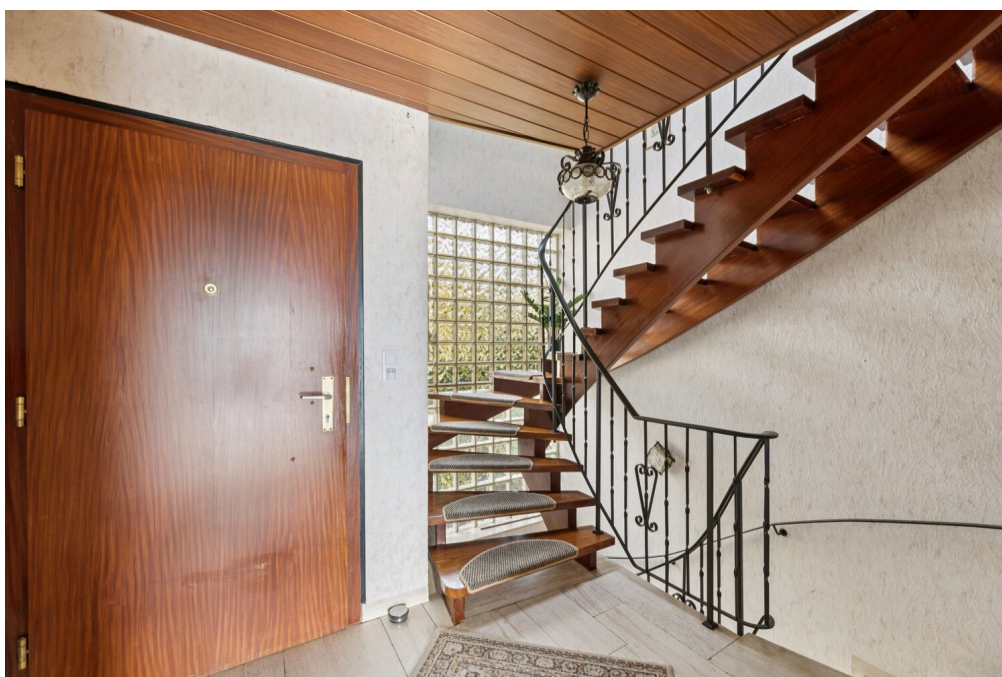
Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## The property





Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## The property





Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## The property





Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## The property





Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## The property





Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## A first impression

Built in 1972, this detached house sits on a stunning plot of approximately 755 m<sup>2</sup>. The property boasts solid construction and exceptional views over the rooftops of Bayreuth, extending to the world-famous Festspielhaus (Festival Hall). The living space of approximately 212 m<sup>2</sup> is spread over three floors and can be used either as a spacious single residence or as separate apartments. Bright, versatile rooms, a high-quality living environment, and a quiet yet central location characterize the overall impression. On the ground floor, you will find a generous living and dining room with three access points to a balcony over ten meters long offering breathtaking panoramic views, two bedrooms, a kitchen with access to a side terrace, a bathroom with a shower, and a separate WC. The upper floor is currently divided into two smaller apartments but can be combined – as originally planned – to create one large living area. It comprises three bright living rooms, two kitchens, two bathrooms, and a storage room. Another balcony on this floor also offers magnificent views. The basement, benefiting from the sloping terrain, features three bedrooms with a total of four terrace access points, two additional children's rooms or offices, a separate WC, and a bathroom with a shower and natural light. The hobby room, also located in the basement, has features similar to a living space but is designated solely as utility space. The same applies to the balconies and terrace, which are included proportionally in the usable area calculation. The spacious terrace, like the balcony, extends the entire length of the house and opens onto the beautifully landscaped garden. With its lush vegetation, generous garden shed, and secluded character, this garden creates a private oasis of tranquility, perfect for relaxation, enjoyment, and unwinding – a true highlight of this exceptional property. Two garages and additional parking spaces in front provide ample room for vehicles. For further details, please contact Thomas Wilke, Real Estate Agent (IHK), at +49 151 561 962 92.

Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## Details of amenities

- traumhafter Ausblick auf das Bayreuther Festspielhaus
- großzügige Terrasse entlang der gesamten Hausfront mit Weitblick über Bayreuth
- zwei Balkone mit zusätzlichem Panoramablick
- Drei separate Einliegerwohnungen
- Doppelgarage mit jeweils einem Stellplatz davor
- zwei Außenstellplätze

Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## All about the location

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

Besonders Familien mit Kindern schätzen die grüne Umgebung und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Nähe. Kindergärten und eine Schule sind bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, ein Bäcker, ein Metzger, die Innenstadt sowie die Autobahnanschlüsse liegen nur wenige Minuten entfernt.



Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 246.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25093064 - 95445 Bayreuth

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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