

Bayreuth

# Großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem, parkähnlichem Gartengrundstück

*Property ID: 26093003*



PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.136 m<sup>2</sup>

Property ID: 26093003 - 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: 26093003 - 95445 Bayreuth

## At a glance

Property ID	26093003	Purchase Price	625.000 EUR
Living Space	ca. 167 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	7	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1962		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	22.12.2035	Final Energy Demand	356.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## The property



The image shows a smartphone displaying a QR code and a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property). To the left of the phone, there is a laptop screen showing a real estate website interface with property details and a market price section.

**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)

Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

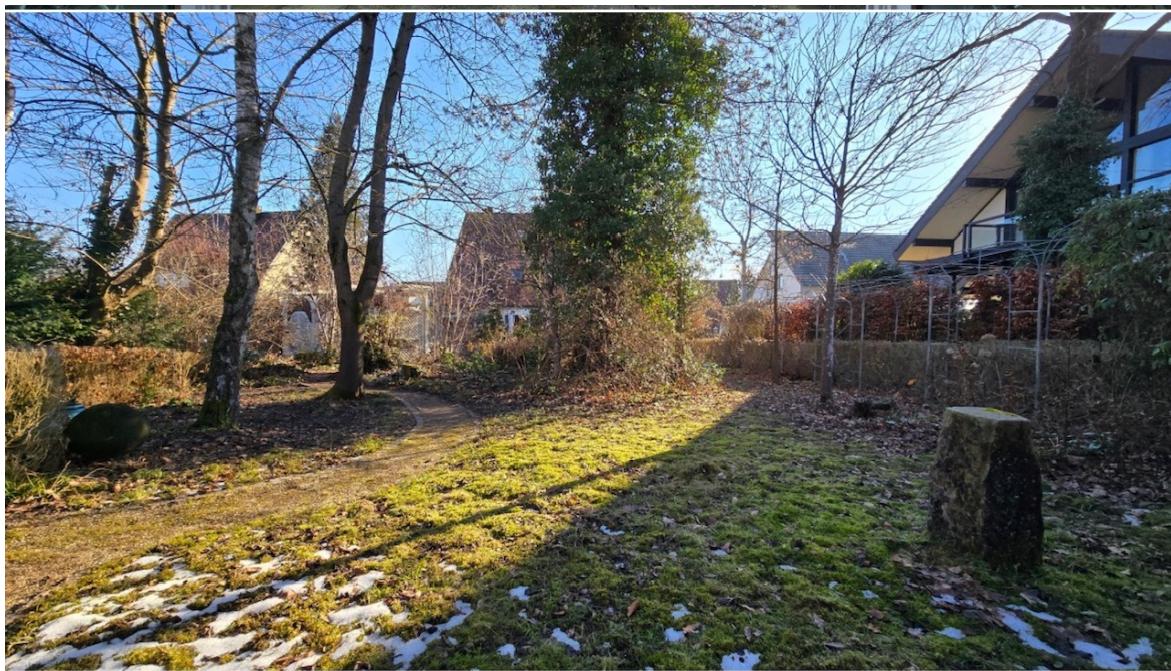
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

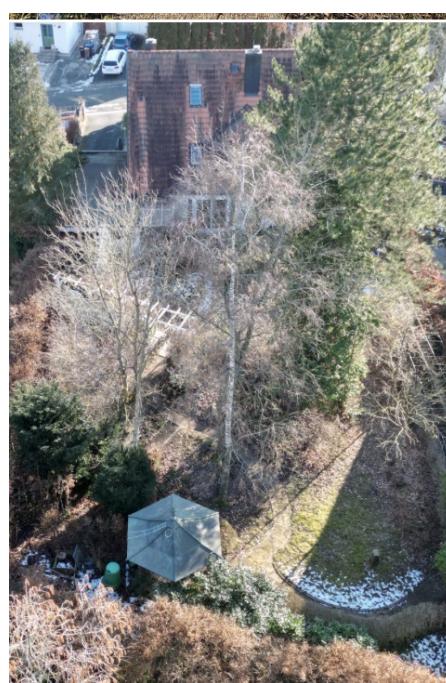
Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## The property



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

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

Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## A first impression

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.

Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Details of amenities

- 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

Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## All about the location

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.

Property ID: 26093003 - 95445 Bayreuth

## Other information

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 26093003 - 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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