

Bayreuth

# Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück in begehrter Lage

*Property ID: 26093002*



---

**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 475 m<sup>2</sup>**

---

Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

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

Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

## At a glance

Property ID	26093002
Living Space	ca. 111 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	375.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	311.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.05.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

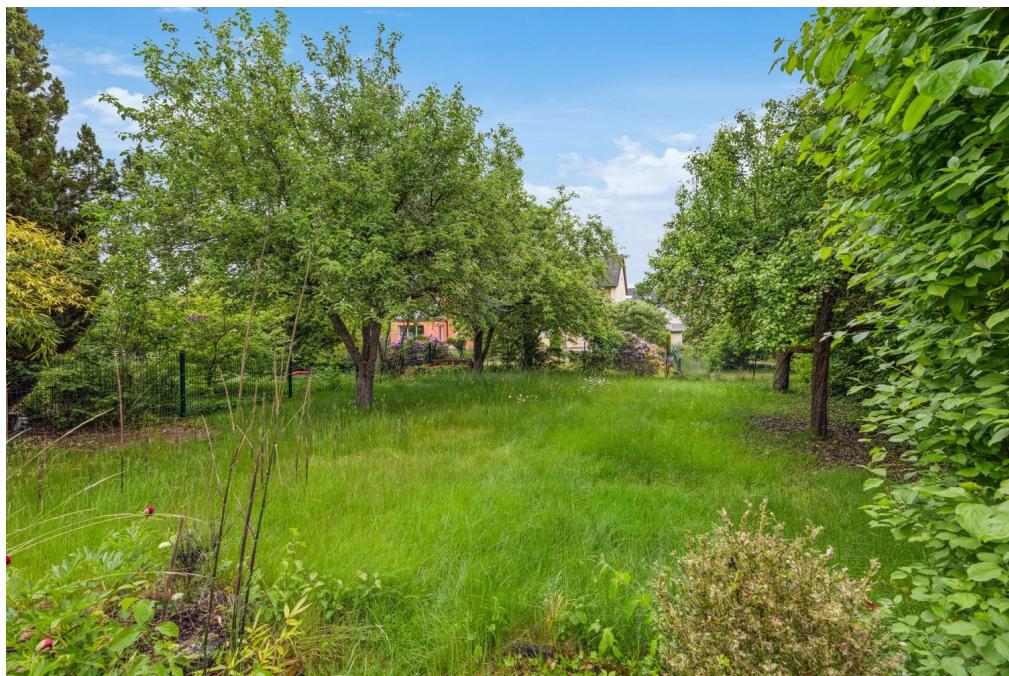
Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

## The property



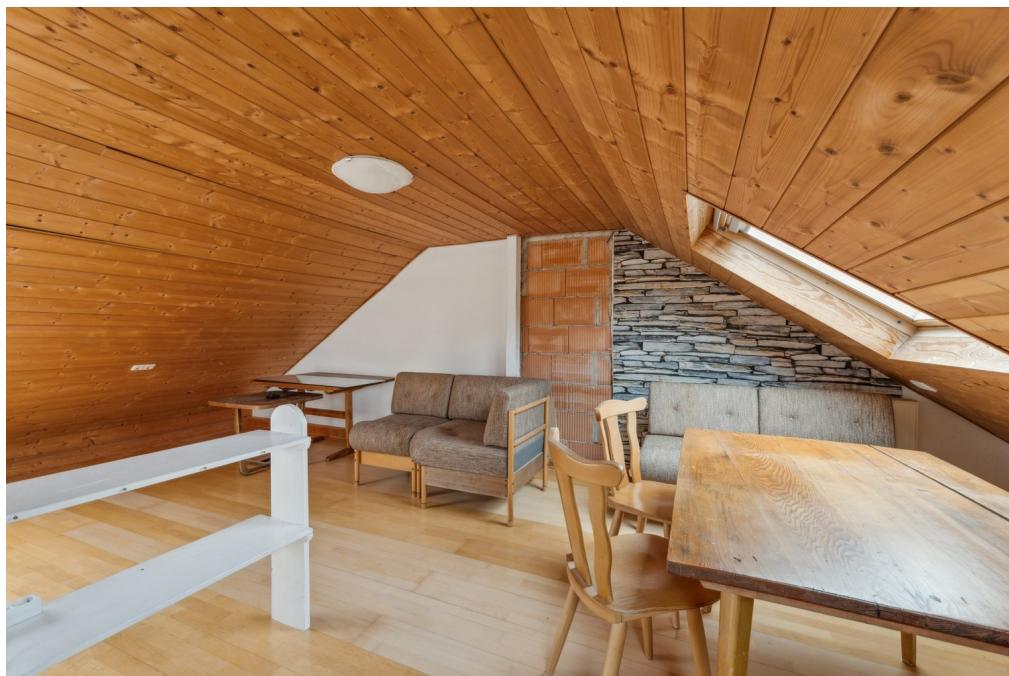
Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

## A first impression

Die im Jahr 1959 errichtete Doppelhaushälfte befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 475 m<sup>2</sup> und überzeugt insbesondere durch ihre attraktive Wohnlage.

Vor dem Haus liegt eine kleine Grünfläche, der überwiegende Teil des Grundstücks erstreckt sich jedoch ruhig und weitgehend uneinsehbar hinter dem Haus.

Der gepflegte Garten mit Rasenfläche und gewachsenem Baumbestand bietet einen idealen Rückzugsort zur Erholung.

Die Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei nahezu identische Etagen. Beide Wohnebenen stehen derzeit leer.

Das ausgebauten Dachgeschoss ist offiziell nicht in der Wohnfläche enthalten, verfügt jedoch über einen großzügigen Wohnraum, eine Küche sowie ein Tageslichtbad und bietet damit zusätzliche Nutzfläche. Insgesamt sind alle drei abgeschlossenen Einheiten aktuell unbewohnt.

Erdgeschoss und erstes Obergeschoss sind von der Aufteilung identisch und umfassen jeweils einen Flur, zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Vom Wohnzimmer im Erdgeschoss aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit Blick in den Garten.

Zuletzt wurden die beiden unteren Einheiten frisch gestrichen und die Innentüren innerhalb der Wohnungen modernisiert.

Der Keller besteht aus insgesamt vier Räumen, darunter ein Heizungsraum, ein separater Lagerraum, ein Waschkeller sowie ein Trockenraum. Zudem besteht ein direkter Zugang vom Keller in den Garten.

Die Gas-Zentralheizung inklusive Warmwasseraufbereitung stammt aus dem Jahr 2001. Die Fenster wurden vor rund 20 Jahren überwiegend durch Kunststofffenster ersetzt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen weiteren Stellplatz direkt davor.

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Thomas Wilke unter der Telefonnummer 0151



VON POLL  
REAL ESTATE

561 962 92 gerne zur Verfügung.

Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

## Details of amenities

- ein Garagen- und ein Freistellplatz
- Terrasse mit Blick auf den großzügigen Garten
- ausgebautes Dachgeschoss
- separater Zugang über den Keller

**Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth**

## All about the location

Das Objekt befindet sich im Herzen des beliebten Stadtteils Birken und überzeugt durch seine innenstadtnahe und zugleich außergewöhnlich ruhige Lage.

Die Wohnlage innerhalb Bayreuths bietet eine sehr gute Busanbindung sowie eine fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt in nur ca. 5–10 Minuten.

Property ID: 26093002 - 95444 Bayreuth

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 311.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26093002 - 95444 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)