

Bayreuth

# Gepflegtes Reiheneckhaus in bevorzugter Wohnlage

Property ID: 26093024



**PURCHASE PRICE: 435.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 192 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth**

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

Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth

## At a glance

Property ID	26093024	Purchase Price	435.000 EUR
Living Space	ca. 155 m <sup>2</sup>	House	Corner terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1974	Usable Space	ca. 42 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	250.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.05.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth

## The property



**Udo Stelzel**

Immobilienmakler (IHK)  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 847

Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth

## The property



## Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

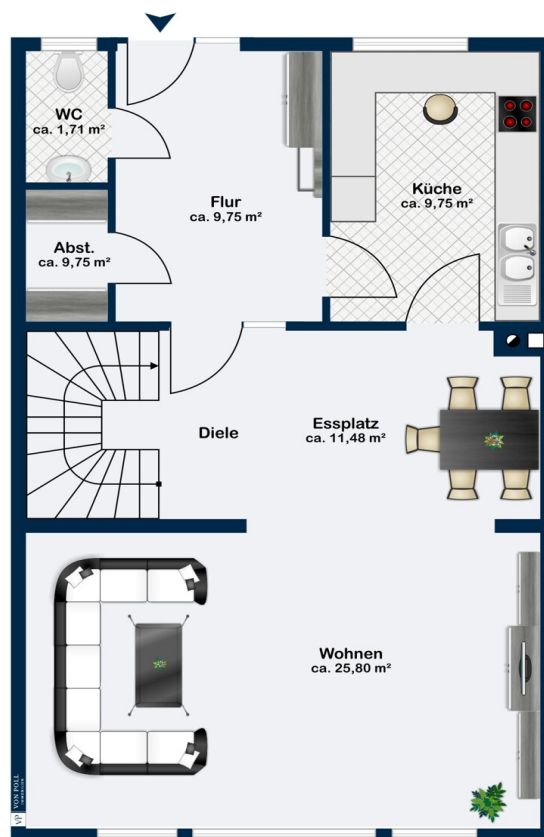
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0921 - 73 04 553**

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
bayreuth@von-poll.com | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth**

## **A first impression**

**Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit: Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1974 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 192 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es liegt in einer ruhigen Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und schafft ideale Voraussetzungen für die individuelle Gestaltung eines neuen Zuhauses. Mit acht Zimmern und zwei Badezimmern eröffnet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch eine ideale Raumaufteilung – sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.**

**Im Erdgeschoss erwarten Sie die zentralen Lebensräume: Der großzügige Wohnbereich geht fließend in den Essplatz über und sorgt für eine offene und einladende Atmosphäre. Große Fensterfronten durchfluten den Raum mit Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse sowie zum gepflegten Garten. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch eine Küche und ein Gäste-WC.**

**Im Obergeschoss verteilen sich vier Schlafzimmer sowie ein gepflegtes Tageslichtbad mit hellen Fliesen.**

**Ein besonderes Highlight ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit Bad und zwei weiteren Zimmern. Hier wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen, der sich ideal als Studio, Büro oder weiterer Schlafbereich eignet. Das Bad im Dachgeschoss ist mit Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet.**

**Das Kellergeschoss umfasst einen großzügigen Mehrzweckraum, der beispielsweise als Hobbyraum oder zusätzliche Lagerfläche genutzt werden kann, einen Vorratsraum, einen Heizungsraum mit moderner Zentralheizung sowie ein separates Öllager.**

**Besonders hervorzuheben sind die Außenanlagen. Der Garten des Hauses lädt zum Entspannen oder Spielen ein und lässt sich dank gepflegter Grünflächen und Pflanzbereiche vielseitig gestalten. Ein Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Geräte und Gartenmöbel.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und einen Stellplatz.**

**Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).**

**Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth**

## **Details of amenities**

- **Gartenhaus**
- **ausgebautes Dachgeschoss**
- **elektrische Rollos**
- **Garage und Stellplatz**
- **gute Verkehrsanbindung**
- **ruhige Wohnlage**

**Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth**

## **All about the location**

**Das Haus liegt in einem sehr beliebten Wohngebiet im Bayreuther Stadtteil St. Georgen. Hervorzuheben sind die ruhige Wohnlage, die gute Verkehrsanbindung sowie die kurzen Wege zu Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Die grüne Oase der Mainauen ist fußläufig erreichbar.**

**Property ID: 26093024 - 95448 Bayreuth**

## Other information

**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.

**Property ID: 26093024 - 95448 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)**