

Bayreuth

Reihenendhaus in zentraler Lage mit zwei Garagen

Property ID: 26093079



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 367 m²

Property ID: 26093079 - 95447 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: 26093079 - 95447 Bayreuth

At a glance

Property ID	26093079
Living Space	ca. 121 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bathrooms	1
Year of construction	1961
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
House	End-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	09.03.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	214.44 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

The property



Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

The property



Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

The property



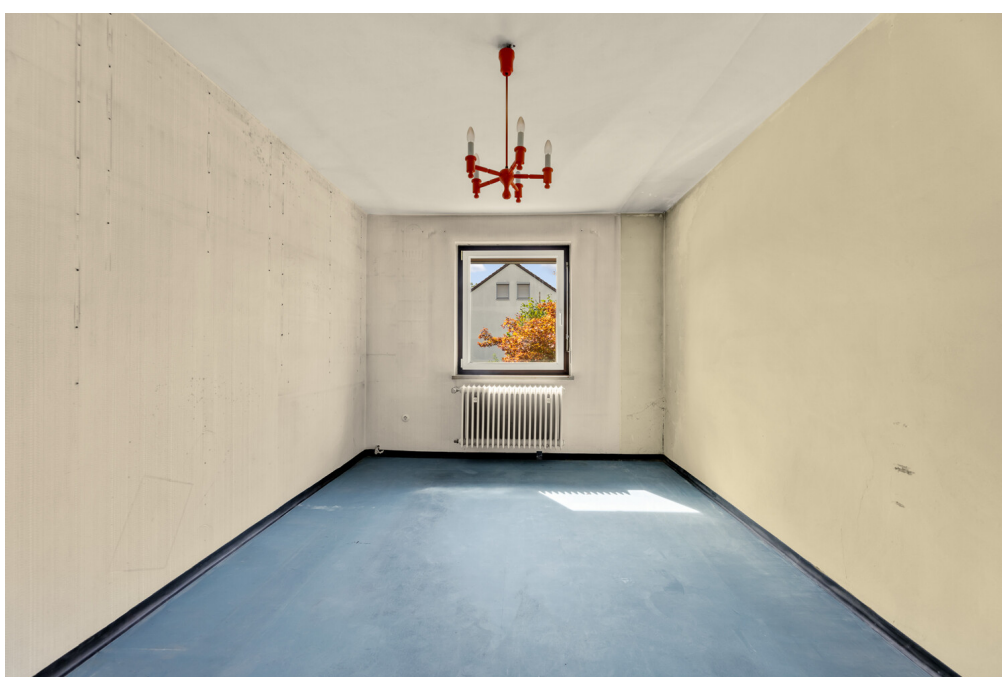
Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

The property



Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

The property



Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

The property



Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

The property



Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

The property



Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

The property



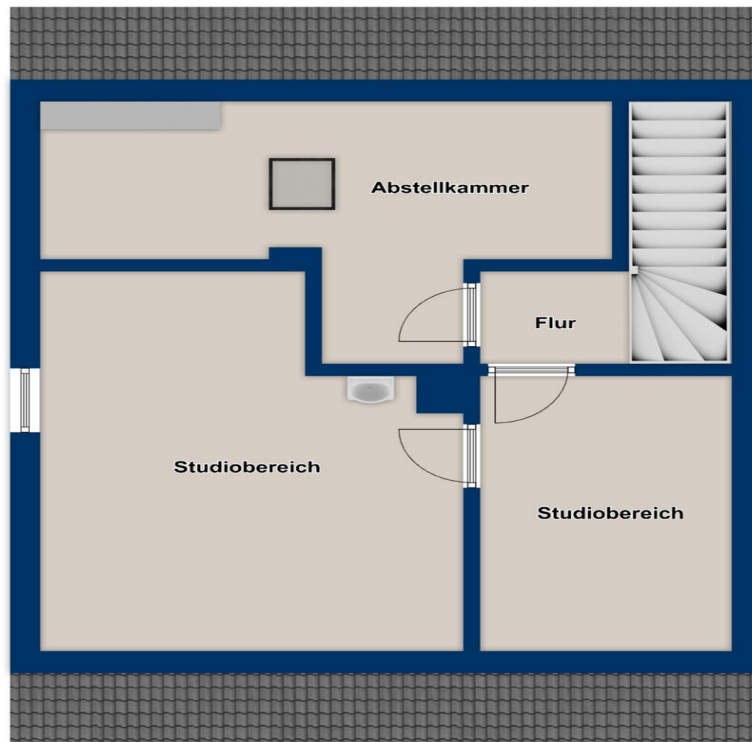
Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

Floor plans





Kopierplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich

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: 26093079 - 95447 Bayreuth

A first impression

Dieses ansprechende Reihenendhaus in solider Massivbauweise bietet auf ca. 121 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumangebot für Paare oder Familien, die ein gemütliches Zuhause in Bayreuth suchen. Das ca. 367 m² große Grundstück sorgt dabei für ein angenehmes Wohngefühl in ruhiger und attraktiver Umgebung.

Die solide Massivbauweise bildet eine gute Grundlage; durch individuelle Modernisierungen lässt sich hier ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen verwirklichen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige und gepflegte Gartenbereich, der vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Freizeitnutzung eröffnet. Besonders hervorzuheben sind die Terrasse und der Balkon, die zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien schaffen.

Eine der Garagen ist bequem direkt vom Garten aus zugänglich. Vor dieser steht zusätzlich ein Stellplatz zur Verfügung. Nur wenige Meter vom Haus entfernt wird das Angebot durch eine zweite Garage ergänzt, sodass auch für mehrere Fahrzeuge komfortable Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Das Haus verfügt über doppelt verglaste Kunststofffenster. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 1999, während die Warmwasserbereitung dezentral über elektrische Geräte aus dem Jahr 2015 geregelt wird.

Erdgeschoss: Hier befinden sich das helle Wohnzimmer, die Küche, ein praktisches Gäste-WC sowie der direkte Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

Obergeschoss: Diese Etage beherbergt das Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer (flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar), das Badezimmer sowie den Zugang zum Balkon.

Kellergeschoss: Neben einer Waschküche und dem Heizungsraum stehen hier weitere Räumlichkeiten zur Verfügung, die ausreichend Nutz- und Stauraum garantieren. Im Waschraum befindet sich zudem eine Tür, die über eine Treppe den Zugang nach außen in den Garten ermöglicht.

Dachgeschoss: Der Spitzboden punktet mit zusätzlicher Abstellfläche und beherbergt darüber hinaus ein ausgebauten Studio, welches in einen größeren Wohnraum mit separatem Waschbecken und ein kleineres Durchgangszimmer unterteilt ist.

Insgesamt verbindet dieses Reihenendhaus ein attraktives Platzangebot mit einem großzügigen Grundstück in gefragter Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Käuferinnen und Käufer, die ein ruhiges Zuhause in familienfreundlicher Umgebung suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), gerne telefonisch unter +49 151 561 962 92 zur Verfügung.

Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

Details of amenities

- Terrasse mit Gartenausblick
- Balkon im Obergeschoss
- zwei Garagenstellplätze

Property ID: 26093079 - 95447 Bayreuth

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage in der Bayreuther Altstadt, die eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und stadtnaher Lage bietet. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel, wie zum Beispiel die Bushaltestelle, die nur wenige Meter entfernt liegt.

Die Lage verbindet urbanes Leben mit einer ruhigen Umgebung und ist ideal für alle, die kurze Wege und eine zentrale, aber dennoch ruhige Wohngegend schätzen.

Property ID: 26093079 - 95447 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 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: 26093079 - 95447 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