

Bayreuth

Denkmalgeschützte Altbauwohnung im Herzen von Bayreuth

Property ID: 26093041



PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 159 m² • ROOMS: 6

Property ID: 26093041 - 95444 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: 26093041 - 95444 Bayreuth

At a glance

Property ID	26093041	Purchase Price	475.000 EUR
Living Space	ca. 159 m ²	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Balcony
Year of construction	1881		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26093041 - 95444 Bayreuth

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 26093041 - 95444 Bayreuth

The property



Property ID: 26093041 - 95444 Bayreuth

The property



Property ID: 26093041 - 95444 Bayreuth

The property



Property ID: 26093041 - 95444 Bayreuth

The property



Property ID: 26093041 - 95444 Bayreuth

The property



Property ID: 26093041 - 95444 Bayreuth

The property



Property ID: 26093041 - 95444 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: 26093041 - 95444 Bayreuth

A first impression

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche 6-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines repräsentativen Altbaus aus dem Jahr 1881. Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m², einer beeindruckenden Deckenhöhe von rund 3,55 Metern und zahlreichen historischen Details vereint diese Immobilie den Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens.

Das denkmalgeschützte Anwesen wurde im Laufe der Jahre mehrfach saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Charakteristische Elemente wie die stilvolle Fassade und die großzügigen Raumproportionen blieben dabei vollständig erhalten und verleihen dem Gebäude bis heute seinen unverwechselbaren Charakter.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es als großzügiges Familiendomizil, in der Kombination aus Wohnen und Homeoffice oder für individuelle Wohnkonzepte. Vom weitläufigen Wohnzimmer aus bietet sich dabei sogar ein Blick auf das Bayreuther Festspielhaus.

Zu den besonderen Highlights zählen die hochwertigen Parkettböden, die – mit Ausnahme der Bäder – in allen Räumen vorhanden sind, sowie die großen Fensterflächen, die reichlich Tageslicht in die Wohnung lassen. Gemeinsam mit den hohen Decken entsteht so ein einzigartiges, großzügiges Wohngefühl.

Ein weiterer Pluspunkt ist der 2022 angebaute Balkon mit ca. 8 m², der zum Verweilen im Freien einlädt. Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Gäste-WC, ein Kellerabteil, eine Garage im Innenhof und einen Fahrradkeller für die Allgemeinheit.

Die leerstehende Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Herzen von Bayreuth – eine seltene Gelegenheit für Liebhaber großzügiger Altbauwohnungen mit historischem Flair und außergewöhnlicher Wohnqualität.

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

Property ID: 26093041 - 95444 Bayreuth

Details of amenities

- hochwertige Parkettböden mit klassischem Altbaucharakter
- eigener Garagenstellplatz im Innenhof
- sonniger Balkon mit zusätzlichem Freiraum
- helle und großzügige Räumlichkeiten durch große Fensterflächen
- separates Gäste-WC
- eigener Kellerraum mit zusätzlicher Abstellfläche
- kleiner Abstellraum in der Küche
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Property ID: 26093041 - 95444 Bayreuth

All about the location

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Herzen von Bayreuth und überzeugt durch kurze Wege zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die lebendige Umgebung bietet vielfältige Freizeit- und Kulturangebote. Die Bayreuther Fußgängerzone ist in nur etwa fünf Gehminuten erreichbar und lädt zum Bummeln, Verweilen und Genießen ein.

Dank der zentralen Wohnlage lassen sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem und in kurzer Zeit erreichen.

Property ID: 26093041 - 95444 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: 26093041 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com