

Bayreuth

Zuhause mit Potenzial – Charmanter Bungalow in begehrter Wohnlage von Bayreuth

Property ID: 26093065



PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.070 m²

Property ID: 26093065 - 95447 Bayreuth

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

Property ID: 26093065 - 95447 Bayreuth

At a glance

Property ID	26093065
Living Space	ca. 128 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26093065 - 95447 Bayreuth

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	06.07.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	150.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 26093065 - 95447 Bayreuth

The property



Property ID: 26093065 - 95447 Bayreuth

The property



Property ID: 26093065 - 95447 Bayreuth

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26093065 - 95447 Bayreuth

The property



Property ID: 26093065 - 95447 Bayreuth

The property



Property ID: 26093065 - 95447 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



Property ID: 26093065 - 95447 Bayreuth

The property



Property ID: 26093065 - 95447 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: 26093065 - 95447 Bayreuth

A first impression

Zuhause mit Potenzial – Charmanter Bungalow in begehrter Wohnlage von Bayreuth!

Manche Häuser überzeugen nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern vor allem durch die Möglichkeiten, die sie bieten. Dieser Bungalow in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Bayreuth vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Auf einem 1070 m² großen Grundstück erwartet Sie ein gepflegtes Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 128 m², das insbesondere Menschen anspricht, die den Wert einer soliden Immobilie erkennen und ihr mit einer Modernisierung neuen Glanz verleihen möchten.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein offener Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre und lädt zu Abenden mit Familie und Freunden ein. Die ebenerdige Bauweise macht das Haus besonders komfortabel und eignet sich hervorragend für alle, die auch langfristig barrierearmes Wohnen schätzen.

Das sonnige, überschaubare Grundstück bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien – eine grüne Oase mit angenehmer Privatsphäre.

Ein weiterer Pluspunkt ist das vielseitig nutzbare Kellergeschoss. Zwei helle Hobbyräume mit Tageslicht und Heizung eröffnen zahlreiche Möglichkeiten – ob als Homeoffice, Fitnessraum, Kreativatelier oder Gästebereich. Ergänzt wird das Angebot durch eine eigene Sauna.

Eine Garage sorgt für unkompliziertes und sicheres Parken.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Gelegenheit, Wohnräume ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hier entsteht kein Zuhause „von der Stange“, sondern ein individuelles Eigenheim mit Persönlichkeit und Charakter.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage: In einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet von Bayreuth genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer Wohnlage, die

seit Jahren zu den gefragtesten der Stadt zählt.

Ob für Paare, kleine Familien oder Menschen im Ruhestand – dieser Bungalow vereint eine begehrte Lage mit einem durchdachten Grundriss und großem Entwicklungspotenzial. Eine Immobilie, die darauf wartet, mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieses Hauses begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 26093065 - 95447 Bayreuth

Details of amenities

- * Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin**
- * Einbauküche mit funktionaler Ausstattung**
- * Badezimmer sowie separates Gäste-WC**
- * Sauna im Kellergeschoss**
- * Zwei beheizte Hobbyräume mit Tageslicht – ideal als Homeoffice, Fitness-, Gäste- oder Freizeitraum**
- * Ruhige und begehrte Wohnlage in Bayreuth**
- * Renovierungsbedürftiger Zustand mit großem Potenzial zur individuellen Modernisierung**

Property ID: 26093065 - 95447 Bayreuth

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Westen von Bayreuth. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine hohe Wohnqualität für Menschen, die Wert auf Ruhe und ein harmonisches Umfeld legen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort sowohl für Familien als auch für Paare und Senioren attraktiv.

Die Bayreuther Innenstadt ist mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Gleichzeitig laden Grünflächen und Naherholungsbereiche in der Umgebung zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Property ID: 26093065 - 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: 26093065 - 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