

Bayreuth

# Attraktives Mehrfamilienhaus in zentrumsnaher Lage von Bayreuth

*Property ID: 26093054*



**PURCHASE PRICE: 825.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 913 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26093054 - 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: 26093054 - 95444 Bayreuth**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26093054</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>825.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 250 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Multi-occupancy house / multi-family home</b>
<b>Rooms</b>	<b>9</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1937</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Type of parking</b>	<b>3 x Outdoor parking space, 3 x Garage</b>		

Property ID: 26093054 - 95444 Bayreuth

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	09.03.2036	Final Energy Demand	158.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1937

Property ID: 26093054 - 95444 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093054 - 95444 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093054 - 95444 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093054 - 95444 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](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)



Property ID: 26093054 - 95444 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093054 - 95444 Bayreuth

## The property



**Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer**  
Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1  
✉ [mark.beyer@von-poll.com](mailto:mark.beyer@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 04 553

**Property ID: 26093054 - 95444 Bayreuth**

## **A first impression**

Dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von rund 913 m<sup>2</sup> bietet drei attraktive Wohneinheiten und eignet sich optimal als Mehrgenerationenhaus oder als renditestarke Kapitalanlage.

Jede der drei Wohnungen verfügt über eine gut durchdachte Raumaufteilung mit jeweils drei Zimmern, bestehend aus einem Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmern. Die Einheiten präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand und vermitteln durch ihre helle, freundliche Atmosphäre ein angenehmes Wohngefühl.

Die Erdgeschosswohnung mit einer Größe von ca. 100 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihren gemütlichen Kaminofen, der besonders in der kühleren Jahreszeit für behagliche Wärme sorgt. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten. Das 1. Obergeschoss bietet rund 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche und begeistert mit einem großzügigen Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglicht – ideal, um den Feierabend in ruhiger Umgebung zu genießen. Abgerundet wird das Angebot mit einer Dachgeschosswohnung.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Gartenbereich, der den Bewohnern viel Platz zur Erholung, zum Spielen oder zum gemeinschaftlichen Beisammensein bietet.

Zum Objekt gehören außerdem drei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste gewährleisten.

Das Mehrfamilienhaus vereint Wohnkomfort, attraktive Außenflächen und praktische Nutzungsmöglichkeiten – eine ideale Immobilie für Familien oder Investoren, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld und solide Bausubstanz legen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Dipl. Betriebswirt (FH) Mark Beyer, Geschäftsstelleninhaber bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, per E-Mail unter [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com).

**Property ID: 26093054 - 95444 Bayreuth**

## **Details of amenities**

- Mehrfamilienhaus mit drei separaten Wohneinheiten
- Gepflegter Gesamtzustand
- Helle und freundliche Wohnräume
- Kaminofen in der Erdgeschosswohnung
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten (Erdgeschoss)
- Balkon im 1. Obergeschoss
- Großzügiger Gartenbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Drei Garagen
- Zwei zusätzliche Stellplätze

**Property ID: 26093054 - 95444 Bayreuth**

## **All about the location**

Das Mehrfamilienhaus liegt in zentraler Lage von Bayreuth, nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – mehrere Buslinien sorgen für schnelle Verbindungen in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: Über die umliegenden Hauptstraßen erreicht man in kurzer Zeit die Autobahn A9. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre zentrale Erreichbarkeit, die sehr gute Infrastruktur und ein Wohnumfeld, das städtisches Leben mit hoher Lebensqualität verbindet.

**Property ID: 26093054 - 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: 26093054 - 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](http://www.von-poll.com)**