

Bayreuth

Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage – ideal für Familien oder Kapitalanleger

Número de propiedad: 25093055



PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 711 m^2



- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio



De un vistazo

Número de propiedad	25093055
Superficie habitable	ca. 152 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2

Precio de compra	585.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Características	Terraza, Balcón

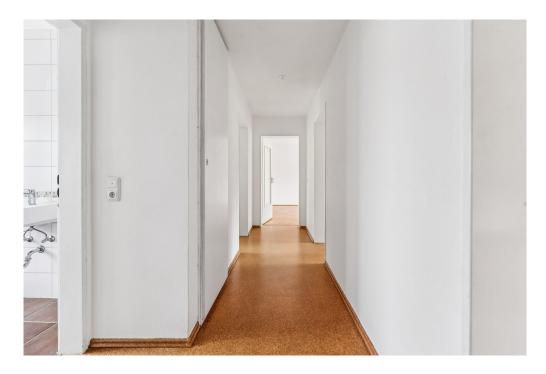


Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	05.10.2035

Certificado energético	energético
Demanda de energía final	171.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1962































Una primera impresión

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 152 m² und einer Grundstücksgröße von rund 711 m² befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend und eignet sich für verschiedene Nutzungskonzepte – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Kapitalanlage.

Das Haus überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, der im Erd- und im Obergeschoss identisch aufgebaut ist. Jede Wohneinheit umfasst 3 Zimmer. Im Mittelpunkt steht jeweils ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Atmosphäre der perfekte Ort für gesellige Stunden mit Familie und Freunden ist. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und verleihen den Räumen eine helle, einladende Wirkung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum, der sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt. Beide Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein weiteres Highlight sind die Tageslichtbäder, die jeweils über eine Badewanne und eine separate Dusche verfügen – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Der schön angelegte Garten bietet ausreichend Raum für Erholung im Freien – sei es zum Spielen mit Kindern, zum Gärtnern oder für entspannte Grillabende. Die Erdgeschosswohnung verfügt über direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, während das Obergeschoss mit einem verglasten Balkon einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet.

Das Haus ist voll unterkellert und wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Zwei Garagen sowie ein zusätzliches Carport sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten und schützen Ihre Fahrzeuge zuverlässig vor Witterungseinflüssen.

Dieses Haus eignet sich hervorragend für unterschiedliche Lebensmodelle – ob zur Eigennutzung, Vermietung oder als ideales Zuhause für mehrere Generationen unter einem Dach. Dank der durchdachten Raumaufteilung und dem gepflegten Zustand bietet die Immobilie viel Potenzial für individuelle Wohnideen.



Detalles de los servicios

- Einbauküchen (im Kaufpreis enthalten)
- Tageslichtbäder mit Wanne, Dusche und WC
- Echtholzböden
- Voll unterkellert
- Terrasse/verglaster Balkon
- Carport/Garagenstellplätze am Haus
- Gepflegter Garten
- Ruhige Lage



Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Wohnlage von Bayreuth. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, naturnahen Umgebung, wodurch eine hohe Wohnqualität geboten wird. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Bushaltestellen in der Nähe bieten regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anschlussstellen an die Bundesstraßen und die Autobahn. Dank der guten Infrastruktur und der ruhigen Lage eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah und zugleich im Grünen wohnen möchten.



Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com