

Bayreuth

# Gepflegtes Reiheneckhaus in bevorzugter Wohnlage

*Número de propiedad: 26093024*



**PRECIO DE COMPRA: 435.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 192 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth**

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

Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth

## De un vistazo

Número de propiedad	26093024	Precio de compra	435.000 EUR
Superficie habitable	ca. 155 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado en estilo angular
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1974	Espacio utilizable	ca. 42 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	250.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.05.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth

## La propiedad



**Udo Stelzel**

Immobilienmakler (IHK)  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 847

Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth

## La propiedad



## Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

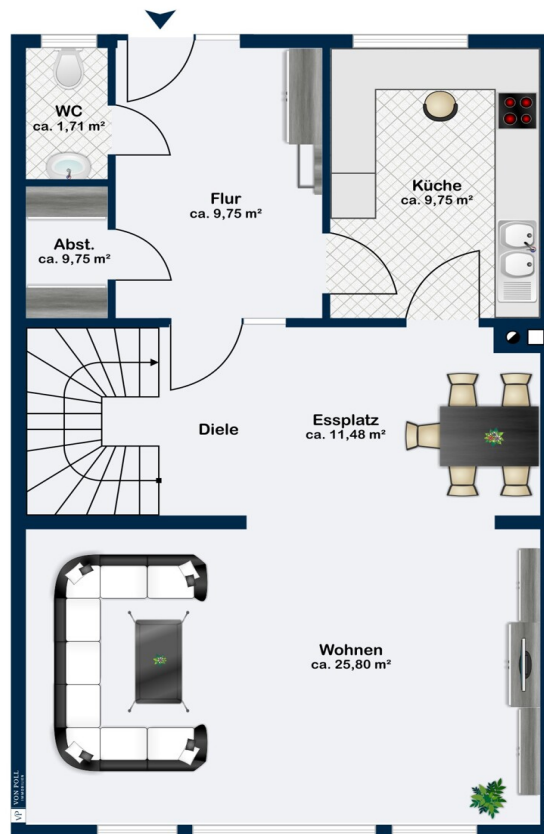
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0921 - 73 04 553**

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
bayreuth@von-poll.com | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth**

## Una primera impresión

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit: Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1974 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 192 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es liegt in einer ruhigen Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und schafft ideale Voraussetzungen für die individuelle Gestaltung eines neuen Zuhauses.

Mit acht Zimmern und zwei Badezimmern eröffnet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch eine ideale Raumaufteilung – sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Im Erdgeschoss erwarten Sie die zentralen Lebensräume: Der großzügige Wohnbereich geht fließend in den Essplatz über und sorgt für eine offene und einladende Atmosphäre. Große Fensterfronten durchfluten den Raum mit Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse sowie zum gepflegten Garten. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch eine Küche und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss verteilen sich vier Schlafzimmer sowie ein gepflegtes Tageslichtbad mit hellen Fliesen.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit Bad und zwei weiteren Zimmern. Hier wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen, der sich ideal als Studio, Büro oder weiterer Schlafbereich eignet. Das Bad im Dachgeschoss ist mit Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet.

Das Kellergeschoss umfasst einen großzügigen Mehrzweckraum, der beispielsweise als Hobbyraum oder zusätzliche Lagerfläche genutzt werden kann, einen Vorratsraum, einen Heizungsraum mit moderner Zentralheizung sowie ein separates Öllager.

Besonders hervorzuheben sind die Außenanlagen. Der Garten des Hauses lädt zum Entspannen oder Spielen ein und lässt sich dank gepflegter Grünflächen und Pflanzbereiche vielseitig gestalten. Ein Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Geräte und Gartenmöbel.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und einen Stellplatz.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

**Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth**

## Detalles de los servicios

- Gartenhaus
- ausgebauten Dachgeschoss
- elektrische Rollos
- Garage und Stellplatz
- gute Verkehrsanbindung
- ruhige Wohnlage

**Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth**

## Todo sobre la ubicación

Das Haus liegt in einem sehr beliebten Wohngebiet im Bayreuther Stadtteil St. Georgen.

Hervorzuheben sind die ruhige Wohnlage, die gute Verkehrsanbindung sowie die kurzen Wege zu Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Die grüne Oase der Mainauen ist fußläufig erreichbar.

**Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26093024 - 95448 Bayreuth**

## 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)