

Bayreuth

Maison à l'architecture attrayante offrant une vue panoramique imprenable dans un quartier résidentiel exclusif

CODE DU BIEN: 25093064



PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 755 m²

CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093064
Surface habitable	ca. 212 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Salles de bains	4
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 97 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	246.60 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

La propriété



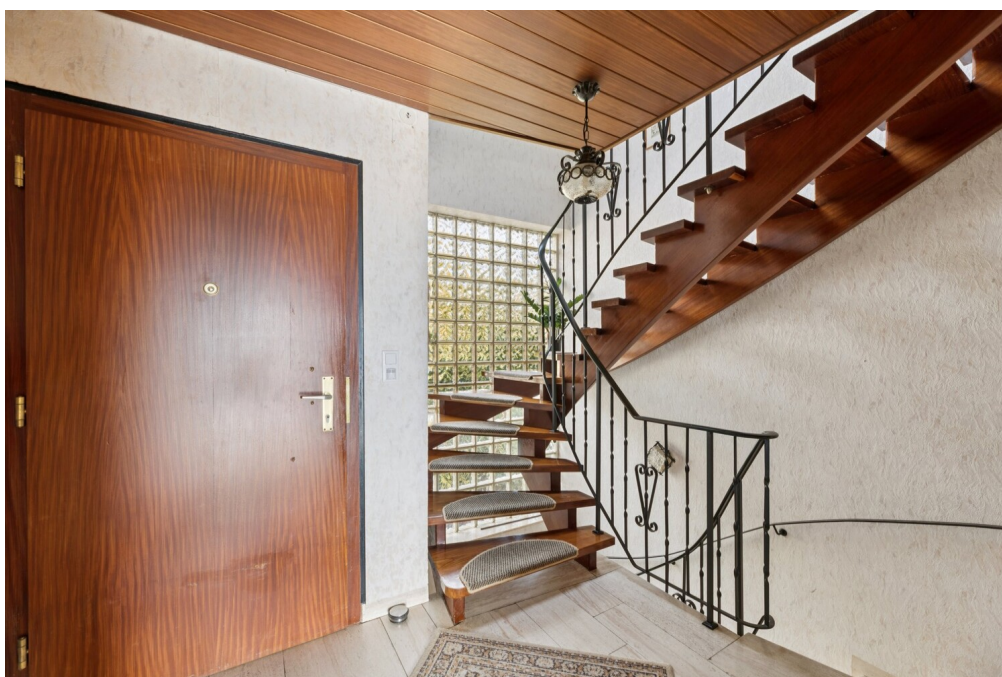
CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

Une première impression

Construite en 1972, cette maison individuelle se dresse sur un magnifique terrain d'environ 755 m². La propriété bénéficie d'une construction solide et d'une vue exceptionnelle sur les toits de Bayreuth, s'étendant jusqu'au célèbre Festspielhaus (Palais des Festivals). La surface habitable d'environ 212 m² est répartie sur trois niveaux et peut être aménagée en une spacieuse résidence unifamiliale ou en appartements séparés. Des pièces lumineuses et modulables, un cadre de vie de grande qualité et un emplacement calme et central caractérisent l'ensemble. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste séjour/salle à manger avec trois accès à un balcon de plus de dix mètres de long offrant une vue panoramique imprenable, deux chambres, une cuisine avec accès à une terrasse latérale, une salle de bains avec douche et des toilettes séparées. L'étage supérieur est actuellement divisé en deux appartements plus petits, mais peut être réuni – comme prévu initialement – pour créer un grand espace de vie. Il comprend trois séjours lumineux, deux cuisines, deux salles de bains et un débarras. Un autre balcon à cet étage offre également une vue magnifique. Le sous-sol, profitant de la pente du terrain, comprend trois chambres avec quatre accès à la terrasse, deux chambres d'enfants ou bureaux supplémentaires, des toilettes séparées et une salle de bains avec douche et lumière naturelle. La pièce de loisirs, également située au sous-sol, offre des caractéristiques similaires à un espace de vie, mais est exclusivement dédiée à la fonction utilitaire. Il en va de même pour les balcons et la terrasse, qui sont inclus au prorata dans le calcul de la surface habitable. La spacieuse terrasse, à l'instar du balcon, s'étend sur toute la longueur de la maison et s'ouvre sur un jardin paysager. Avec sa végétation luxuriante, son abri de jardin spacieux et son caractère intime, ce jardin crée une oasis de tranquillité, idéale pour la détente et le bien-être – un véritable atout pour cette propriété d'exception. Deux garages et des places de parking supplémentaires à l'avant offrent un vaste espace pour les véhicules. Pour plus d'informations, veuillez contacter Thomas Wilke, agent immobilier (IHK), au +49 151 561 962 92.

CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

Détails des commodités

- traumhafter Ausblick auf das Bayreuther Festspielhaus
- großzügige Terrasse entlang der gesamten Hausfront mit Weitblick über Bayreuth
- zwei Balkone mit zusätzlichem Panoramablick
- Drei separate Einliegerwohnungen
- Doppelgarage mit jeweils einem Stellplatz davor
- zwei Außenstellplätze

CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich im begehrten Stadtteil Grüner Baum unterhalb der Hohen Warte und überzeugt durch seine ruhige, gepflegte und zugleich stadtnah gelegene Wohnlage.

Besonders Familien mit Kindern schätzen die grüne Umgebung und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Nähe. Kindergärten und eine Schule sind bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, ein Bäcker, ein Metzger, die Innenstadt sowie die Autobahnanschlüsse liegen nur wenige Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 246.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25093064 - 95445 Bayreuth

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com