

Bayreuth

Großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem, parkähnlichem Gartengrundstück

CODE DU BIEN: 26093032



PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.136 m²

CODE DU BIEN: 26093032 - 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: 26093032 - 95445 Bayreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26093032	Prix d'achat	585.000 EUR
Surface habitable	ca. 167 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1962		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	22.12.2035	Consommation d'énergie	356.70 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com




CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

La propriété



Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer
Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1

✉ mark.beyer@von-poll.com

☎ 0921 - 73 04 553

CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 167 m² befindet sich auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von rund 1.136 m². Eingebettet in einen eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand und parkähnlichem Charakter bietet die Immobilie ein hohes Maß an Privatsphäre und ein naturnahes Wohngefühl – ein echtes Highlight für Gartenliebhaber.

Im Erdgeschoss erwarten Sie neben der Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, ein Schlafzimmer sowie ein WC. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Durchgangszimmer, das sich flexibel nutzen lässt und ebenfalls einen Zugang in den idyllischen Garten ermöglicht.

Das Obergeschoss bietet ein komfortables Raumangebot für die ganze Familie. Hier liegt ein Gästezimmer, welches alternativ als Büro, Kinder- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Dieses verfügt über ein WC und ein separates Duschbad. Zwei weitere Zimmer haben einen Balkonzugang und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Das großzügige Badezimmer vervollständigt die Etage.

Das Haus ist voll unterkellert und hat dadurch umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Weiterer Stauraum befindet sich im Dachboden. Eine am Haus angebaute Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, eine funktionale Raumaufteilung und einen außergewöhnlichen Garten zu einem harmonischen Gesamtbild. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum, Ruhe und ein besonderes Wohnumfeld legen.

CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

Détails des commodités

- **Großer parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand**
- **Voll unterkellert + zusätzlicher Stauraum im Dachboden**
- **Garage am Haus und zusätzlicher Stellplatz**
- **Ruhige, private Wohnlage**
- **Ideal für Familien und Naturliebhaber**

CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Bayreuth. Dank der zentralen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie vielfältige Freizeitangebote – in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Durch die Nähe zu den Bundesstraßen B2, B22 und B85 sowie zur Autobahn A9 ist eine optimale überregionale Erreichbarkeit gewährleistet. So bestehen schnelle und bequeme Verbindungen in alle Richtungen, insbesondere nach Nürnberg, München und Berlin.

Auch der öffentliche Personennahverkehr ist komfortabel gestaltet. Das gut ausgebaute Stadtbusnetz sorgt für eine regelmäßige und zuverlässige Verbindung der umliegenden Stadtteile mit der Innenstadt und erleichtert damit den täglichen Weg zur Arbeit oder Schule.

Diese attraktive Lage verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung – ideal für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 26093032 - 95445 Bayreuth

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26093032 - 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