

Bayreuth

Zuhause mit Potenzial – Charmanter Bungalow in begehrter Wohnlage von Bayreuth

CODE DU BIEN: 26093065



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.070 m²

CODE DU BIEN: 26093065 - 95447 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: 26093065 - 95447 Bayreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26093065
Surface habitable	ca. 128 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26093065 - 95447 Bayreuth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	06.07.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	150.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 26093065 - 95447 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093065 - 95447 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093065 - 95447 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: 26093065 - 95447 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093065 - 95447 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093065 - 95447 Bayreuth

La propriété



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



CODE DU BIEN: 26093065 - 95447 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093065 - 95447 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: 26093065 - 95447 Bayreuth

Une première impression

Zuhause mit Potenzial – Charmanter Bungalow in begehrter Wohnlage von Bayreuth!

Manche Häuser überzeugen nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern vor allem durch die Möglichkeiten, die sie bieten. Dieser Bungalow in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Bayreuth vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Auf einem 1070 m² großen Grundstück erwartet Sie ein gepflegtes Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 128 m², das insbesondere Menschen anspricht, die den Wert einer soliden Immobilie erkennen und ihr mit einer Modernisierung neuen Glanz verleihen möchten.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein offener Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre und lädt zu Abenden mit Familie und Freunden ein. Die ebenerdige Bauweise macht das Haus besonders komfortabel und eignet sich hervorragend für alle, die auch langfristig barrierearmes Wohnen schätzen.

Das sonnige, überschaubare Grundstück bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien – eine grüne Oase mit angenehmer Privatsphäre.

Ein weiterer Pluspunkt ist das vielseitig nutzbare Kellergeschoss. Zwei helle Hobbyräume mit Tageslicht und Heizung eröffnen zahlreiche Möglichkeiten – ob als Homeoffice, Fitnessraum, Kreativatelier oder Gästebereich. Ergänzt wird das Angebot durch eine eigene Sauna.

Eine Garage sorgt für unkompliziertes und sicheres Parken.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Gelegenheit, Wohnräume ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hier entsteht kein Zuhause „von der Stange“, sondern ein individuelles Eigenheim mit Persönlichkeit und Charakter.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage: In einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet von Bayreuth genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer Wohnlage, die

seit Jahren zu den gefragtesten der Stadt zählt.

Ob für Paare, kleine Familien oder Menschen im Ruhestand – dieser Bungalow vereint eine begehrte Lage mit einem durchdachten Grundriss und großem Entwicklungspotenzial. Eine Immobilie, die darauf wartet, mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieses Hauses begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 26093065 - 95447 Bayreuth

Détails des commodités

- * Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin
- * Einbauküche mit funktionaler Ausstattung
- * Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- * Sauna im Kellergeschoss
- * Zwei beheizte Hobbyräume mit Tageslicht – ideal als Homeoffice, Fitness-, Gäste- oder Freizeitraum
- * Ruhige und begehrte Wohnlage in Bayreuth
- * Renovierungsbedürftiger Zustand mit großem Potenzial zur individuellen Modernisierung

CODE DU BIEN: 26093065 - 95447 Bayreuth

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Westen von Bayreuth. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine hohe Wohnqualität für Menschen, die Wert auf Ruhe und ein harmonisches Umfeld legen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort sowohl für Familien als auch für Paare und Senioren attraktiv.

Die Bayreuther Innenstadt ist mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Gleichzeitig laden Grünflächen und Naherholungsbereiche in der Umgebung zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

CODE DU BIEN: 26093065 - 95447 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 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: 26093065 - 95447 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