

Bayreuth

Charmante Altbauwohnung in zentraler Lage von Bayreuth

CODE DU BIEN: 26093084



PRIX D'ACHAT: 435.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159 m² • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

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

CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26093084
Surface habitable	ca. 159 m²
Etage	1
Pièces	6
Salles de bains	1
Année de construction	1881
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	435.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

La propriété



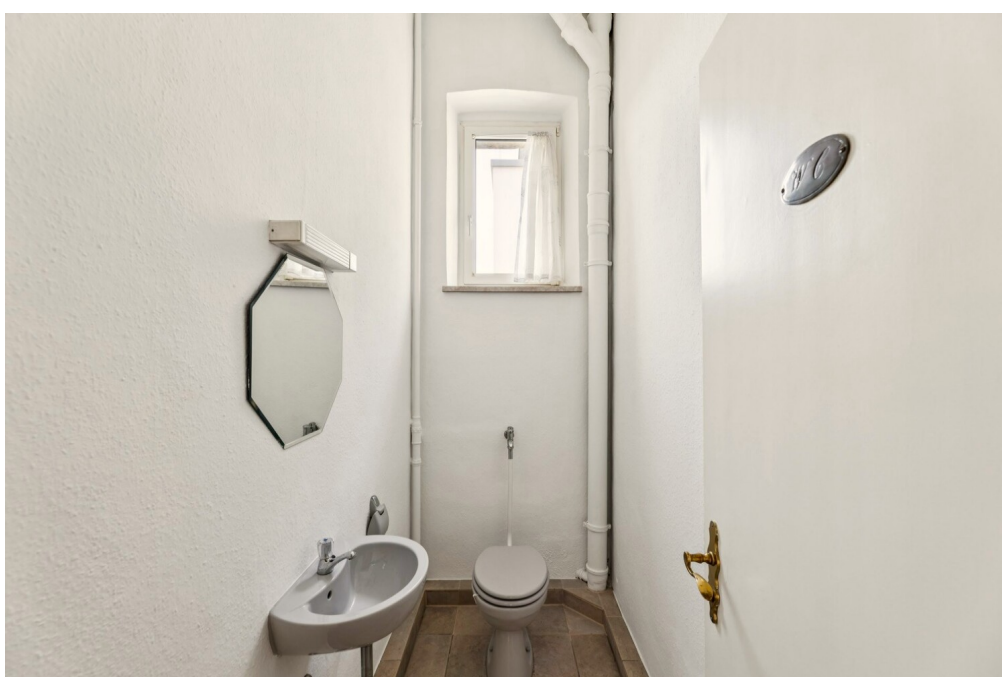
CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

La propriété



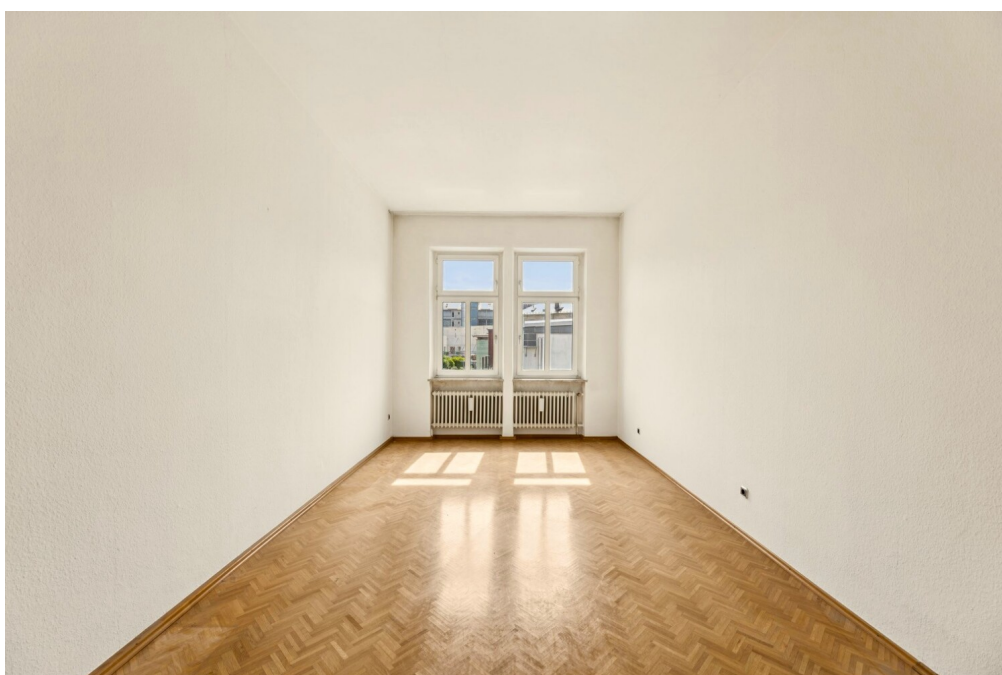
CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

La propriété



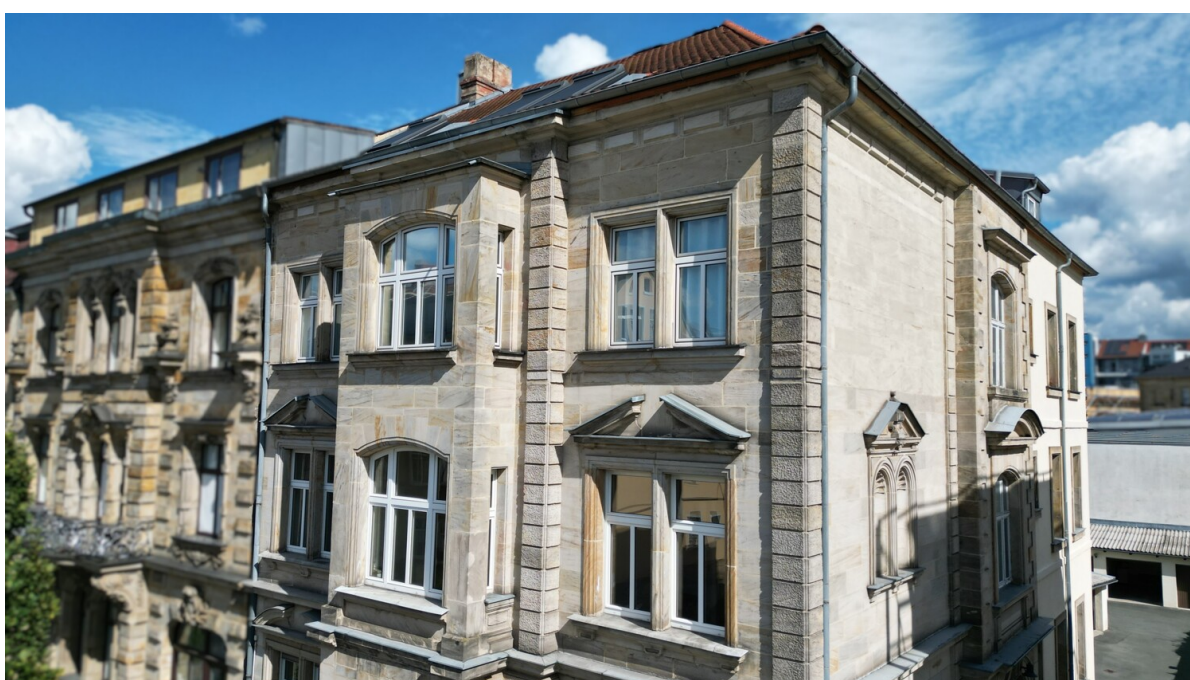
CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

Une première impression

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche 6-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines repräsentativen Altbaus aus dem Jahr 1881. Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m², einer beeindruckenden Deckenhöhe von rund 3,55 Metern und zahlreichen historischen Details vereint diese Immobilie den Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens.

Das denkmalgeschützte Anwesen wurde im Laufe der Jahre mehrfach saniert und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Charakteristische Elemente wie die stilvolle Fassade und die großzügigen Raumproportionen blieben dabei vollständig erhalten und verleihen dem Gebäude bis heute seinen unverwechselbaren Charakter.

Die Wohnung überzeugt durch ihre vielseitige Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als großzügiges Familiendomizil, in der Kombination aus Wohnen und Homeoffice oder für individuelle Wohnkonzepte. Vom weitläufigen Wohnzimmer aus eröffnet sich zudem ein Ausblick auf das Bayreuther Festspielhaus.

Zu den besonderen Highlights zählen die Parkettböden, die – mit Ausnahme der Bäder und der Küche – in allen Räumen vorhanden sind, sowie die großen Fensterflächen, die reichlich Tageslicht in die Wohnung lassen. Gemeinsam mit den hohen Decken entsteht so ein einzigartiges, großzügiges Wohngefühl.

Ein weiterer Pluspunkt ist der 2022 angebaute Balkon mit ca. 8 m², der zum Verweilen im Freien einlädt. Abgerundet wird das Angebot durch ein Gäste-WC, ein Kellerabteil, eine Garage im Innenhof und einen Fahrradkeller für die Allgemeinheit.

Die leer stehende Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Herzen von Bayreuth – eine seltene Gelegenheit für Liebhaber großzügiger Altbauwohnungen mit historischem Flair und außergewöhnlicher Wohnqualität.

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), gerne unter +49 151 561 962 92 zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

Détails des commodités

- Parkettböden mit typischem Altbau-Flair
- Garage im Innenhof zur alleinigen Nutzung
- Balkon in sonniger Lage als zusätzlicher Freibereich
- großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Räume dank großer Fensterflächen
- eigenständiges Gäste-WC
- eigener Kellerraum
- kompakter Abstellraum in der Küche integriert
- Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
- Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung

CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 Bayreuth

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage im Herzen Bayreuths. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe, und auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet.

Kulturelle Einrichtungen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten prägen das lebendige Umfeld der Immobilie. Bereits nach etwa fünf Minuten zu Fuß erreicht man die Bayreuther Fußgängerzone, die zum Genießen, Verweilen und Bummeln einlädt.

Die zentrale Lage sorgt dafür, dass alle Einrichtungen des täglichen Lebens schnell und unkompliziert zu erreichen sind.

CODE DU BIEN: 26093084 - 95444 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: 26093084 - 95444 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