Bayreuth

Umfangreich saniertes Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude

??????? ????????: 23093011

???? ??????: 1.295.000 EUR • ?????????: ca. 340 m² • ???????: 15 • ?????? ???: 530 m²

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

?? ??? ?????

??????? ????????	23093011
?????????	ca. 340 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	15
???? ??????????	1894
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 3 x ??????

???? ??????	1.295.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 40 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	OEL
?????????? ????????????? ?????? ???	11.05.2025
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	85.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

?? ???????

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

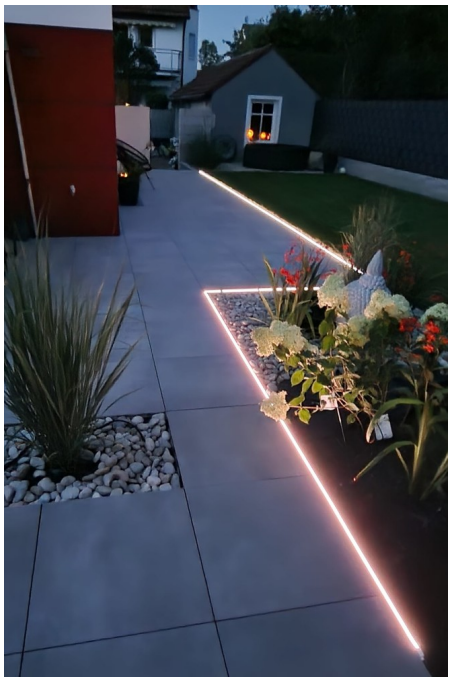
?? ???????

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

?? ???????

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

?? ???????

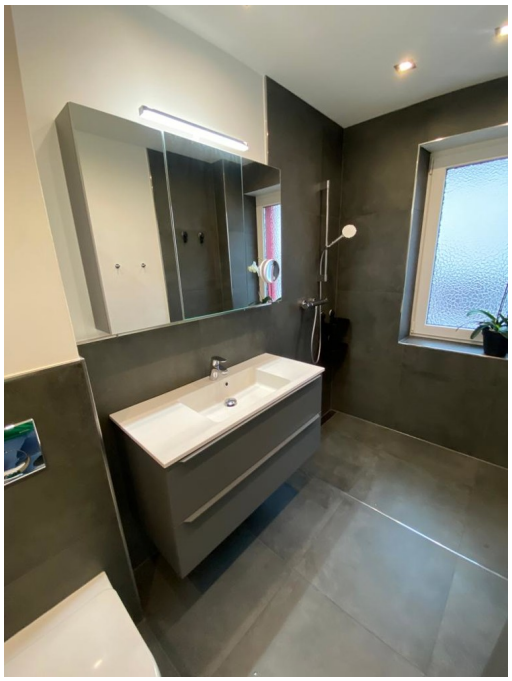


??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

?? ???????

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

?? ???????



??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

?? ???????

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

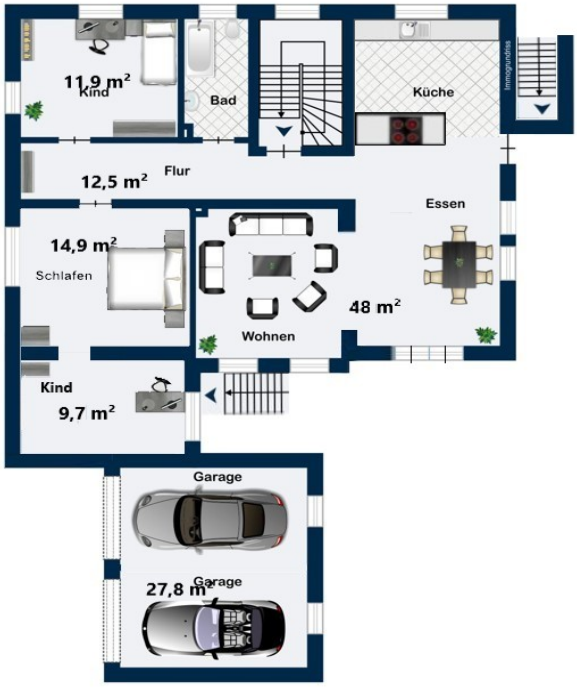
?? ???????

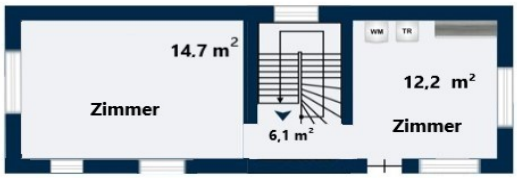
??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

?? ???????

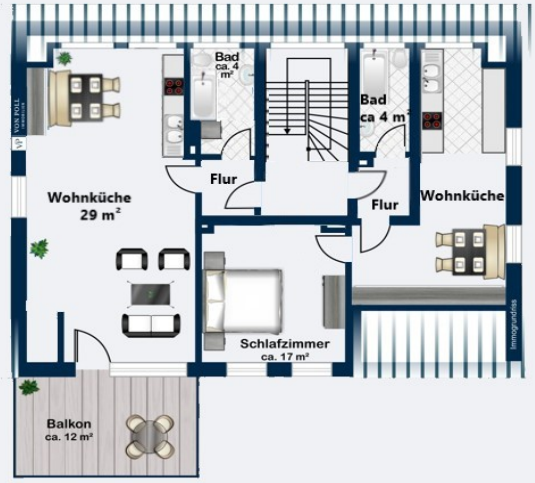
??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

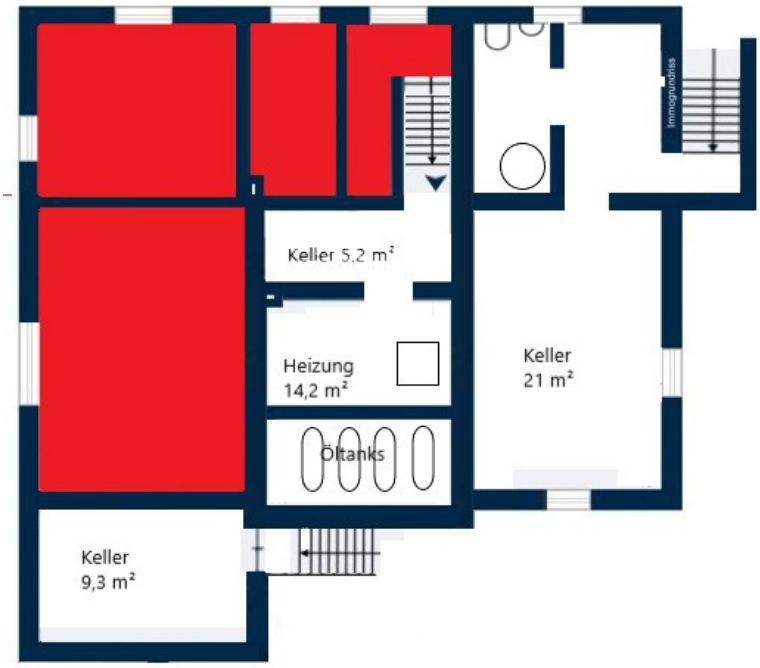
??????




14.7 m²
Zimmer
6,1 m²
WM
TR
12,2 m²
Zimmer

Küche
11,9 m²
5,2 m²
Bad
Bad
3,5 m²
Küche
15,1 m²
Wohnzimmer
21,3 m²
3,5 m²
Flur
1,3m²
Wohnen
Schlafen
17.7 m²
Schlafen
15,5 m²
Kind
9,7 m²


Bad
ca. 4 m²
Bad
ca 4 m²
Flur
Flur
Wohnküche
29 m²
Wohnküche
Schlafzimmer
ca. 17 m²
Balkon
ca. 12 m²


Immobilienmesse
Keller 5,2 m²
Heizung
14,2 m²
Keller
21 m²
Öltanks
Keller
9,3 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

??? ????? ????????

In bevorzugter Lage von Bayreuth wurde das Mehrfamilienhaus um 1900 in Massivbauweise auf einem 530 m² großen Grundstück errichtet. Zum Anwesen gehören ein Nebengebäude mit Garage und zwei separate Garagen. In den vergangenen Jahren wurde das Anwesen aufwendig saniert und viele Gewerke wurden erneuert: - Wasser- und Stromleitungen - Zentralheizung inkl. Heizkörper - Außendämmung und Fassade - Decken, Böden und Türen - Sanitär und Bäder - Außenanlagen und Garten - Garagen Im Haus befinden sich fünf Wohnungen, die wie folgt aufgeteilt sind: EG: Wohnung 1, 4 Zimmer, ca. 105 m² Wohnfläche OG: Wohnung 2, 2 Zimmer, ca. 35 m² Wohnfläche Wohnung 3, 3 Zimmer, ca. 70 m² Wohnfläche DG: Wohnung 4, 1 Zimmer, ca. 43 m² Wohnfläche Wohnung 5, 2 Zimmer, ca. 48 m² Wohnfläche Nebengebäude: 2 Zimmer, ca. 40 m² Wohnfläche - Nicht ausgebaut! Das Haus ist teilunterkellert, hier liegt die Heizung mit Öltanks und die Nutzräume mit einer Fläche von ca. 40 m². Im Außenbereich befinden sich ein Gartenhaus sowie abgeschlossene und überdachte Lagerflächen. Im Hof besteht die Möglichkeit für weitere Stellplätze. Die neu gestaltete Außenanlage mit Rasenfläche und Terrasse rundet das attraktive Anwesen ab.

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

????????????? ??? ???????

- fünf Wohneinheiten
- 3 Garagen, 3 Stellplätze
- Nebengebäude - vielseitig nutzbar
- Gebäude aufwendig saniert
- Kaminofen
- Außenanlagen neu gestaltet 2023
- bevorzugte Wohnlage

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

??? ??? ??? ??????????

Das Haus liegt im Stadtteil Altstadt in einer ruhigen Seitenstraße. Im Umkreis von 200 Metern befinden sich Geschäfte mit Artikeln des täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und gastronomische Betriebe.

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2025. Endenergieverbrauch beträgt 85.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ????????: 23093011 - 95447 Bayreuth

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73 ????????
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com