

Bayreuth

Architektonisch ansprechendes Wohnhaus mit traumhaftem Fernblick in exklusiver Wohngegend

????????? ??????????: 25093064



???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 212 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 755 m²

??????? ?????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

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

???????? ?????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

?? ??? ??????

???????? ?????????	25093064	???? ?????	595.000 EUR
????????	ca. 212 m²	?????	????????
???? ?????	???????????? ?????	????????	????????????
???????	9	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4	??????	??????
???? ?????????	1972	????????	ca. 97 m²
???? ?????????	2 x ????????? ????? ?????????, 2 x ??????	??????	??????, ???????????? ??????, ???????

???????? ??????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	246.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.07.2034	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

???????? ?????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

?? ????????



???????? ?????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



???????? ?????: 25093064 - 95445 Bayreuth

?? ???????



???????? ??????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



???????? ?????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



???????? ??: 25093064 - 95445 Bayreuth

?? ???????



???????? ?????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



??????? ???????: 25093064 - 95445 Bayreuth

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

Das 1972 erbaute Wohnhaus befindet sich auf einem traumhaften Grundstück mit ca. 755 m². Die Immobilie besticht durch ihre solide Ausstattung sowie den außergewöhnlichen Ausblick über die Dächer Bayreuths bis hin zum weltbekannten Festspielhaus.

Die Wohnfläche von ca. 212 m² erstreckt sich über drei Etagen und kann entweder als großzügige Wohneinheit oder in separaten Wohnungen genutzt werden. Helle, vielseitig nutzbare Räume, ein hochwertiges Wohnambiente und die ruhige, dennoch zentrale Lage prägen das Gesamtbild.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit drei Zugängen zu einem über zehn Meter langen Balkon mit beeindruckendem Fernblick, zwei Schlafzimmer, eine Küche mit Zugang zur seitlichen Terrasse sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und ein separates WC.

Das Obergeschoss ist derzeit in zwei kleinere Wohnungen aufgeteilt, kann jedoch – wie ursprünglich geplant – wieder zu einem großen Wohnbereich zusammengeführt werden. Es umfasst insgesamt drei helle Wohnräume, zwei Küchen, zwei Badezimmer sowie einen Abstellraum. Ein weiterer Balkon bietet auch hier eine herrliche Aussicht.

Im durch die Hanglage begünstigten Untergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit insgesamt vier Terrassenzugängen, zwei weitere Kinder- bzw. Arbeitszimmer, ein separates WC sowie ein Tageslichtbad mit Dusche.

Der ebenfalls im Untergeschoss befindliche Hobbyraum weist zwar Merkmale eines Wohnraums auf, wird aber ausschließlich als Nutzfläche ausgewiesen. Gleiches gilt für die Balkone und die Terrasse, die anteilig als Nutzfläche berücksichtigt werden.

Die weitläufige Terrasse erstreckt sich – ebenso wie der Balkon – über die gesamte Hauslänge und öffnet sich zum liebevoll angelegten Garten. Mit seinem üppigen Pflanzen- und Baumbestand, dem großzügigen Gartenhaus und seinem uneinsehbaren Charakter entsteht hier eine private Wohlfühlzone, die zum Entspannen, Genießen und Abschalten einlädt – ein echtes Highlight dieser besonderen Immobilie.

Zwei Garagen sowie vorgelagerte Stellplätze bieten ausreichend Platz für den Fuhrpark.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter
+49 151 561 962 92.

??????? ????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

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

- 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

???????? ??????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

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

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.

??????? ???????: 25093064 - 95445 Bayreuth

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

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.

???????? ??????????: 25093064 - 95445 Bayreuth

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

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

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com