Bayreuth

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit herrlichem Garten in begehrter Wohnlage!

??????? ????????: 25093055

???? ??????: 585.000 EUR • ?????????: ca. 152 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 711 m²

??????? ????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

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

??????? ????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

?? ??? ?????

??????? ????????	25093055
?????????	ca. 152 m²
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	585.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	???????, ????????

??????? ????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

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

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.10.2035

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	171.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1962

??????? ????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

?? ???????

??????? ????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

?? ???????

??????? ????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

?? ???????

??????? ????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

?? ???????

??????? ????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

?? ???????

??????? ????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

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

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 152 m² und einer Grundstücksgröße von rund 711 m² befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend und eignet sich für verschiedene Nutzungskonzepte – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Kapitalanlage.

Das Haus überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, der im Erd- und im Obergeschoss identisch aufgebaut ist. Beide Wohneinheiten sind vollständig voneinander getrennt und verfügen jeweils über eine Wohnfläche von ca. 76 m². Der Mittelpunkt jeder Einheit ist ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Atmosphäre der perfekte Ort für gesellige Stunden mit Familie und Freunden ist. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und verleihen den Räumen eine helle, einladende Wirkung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum, der sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt. Beide Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein weiteres Highlight sind die Tageslichtbäder, die jeweils über eine Badewanne und eine separate Dusche verfügen – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Der schön angelegte Garten bietet ausreichend Raum für Erholung im Freien – sei es zum Spielen mit Kindern, zum Gärtnern oder für entspannte Grillabende. Die Erdgeschosswohnung verfügt über direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, während das Obergeschoss mit einem verglasten Balkon einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet.

Das Haus ist voll unterkellert und wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Zwei Garagen sowie ein zusätzliches Carport sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten und schützen Ihre Fahrzeuge zuverlässig vor Witterungseinflüssen.

Dieses Haus eignet sich hervorragend für unterschiedliche Lebensmodelle – ob zur Eigennutzung, Vermietung oder als ideales Zuhause für mehrere Generationen unter einem Dach. Dank der durchdachten Raumaufteilung und dem gepflegten Zustand bietet die Immobilie viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

??????? ????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

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

- Zwei komplett getrennte Wohneinheiten (baulich nicht zusammenlegbar)
- Ca. 76 m² Wohnfläche je Wohneinheit
- Einbauküchen (im Kaufpreis enthalten)
- Tageslichtbäder mit Wanne, Dusche und WC
- Echtholzböden
- Voll unterkellert
- Terrasse/verglaster Balkon
- Carport/Garagenstellplätze am Haus
- Gepflegter Garten
- Ruhige Lage

??????? ????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Wohnlage von Bayreuth. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, naturnahen Umgebung, wodurch eine hohe Wohnqualität geboten wird. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Das Klinikum befindet sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Bushaltestellen in der Nähe bieten regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anschlussstellen an die Bundesstraßen und die Autobahn. Dank der guten Infrastruktur und der ruhigen Lage eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah und zugleich im Grünen wohnen möchten.

??????? ????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 171.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ????????: 25093055 - 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