

Bayreuth

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

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



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

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25093055	????? ???????	585.000 EUR
????????????	ca. 152 m²	????????????	Käuferprovision
????????	6		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	4		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	2	??????	????????, ?????????
????? ?????????????	1 x ?????????? ???		
	?????????????, 2 x		
	??????		

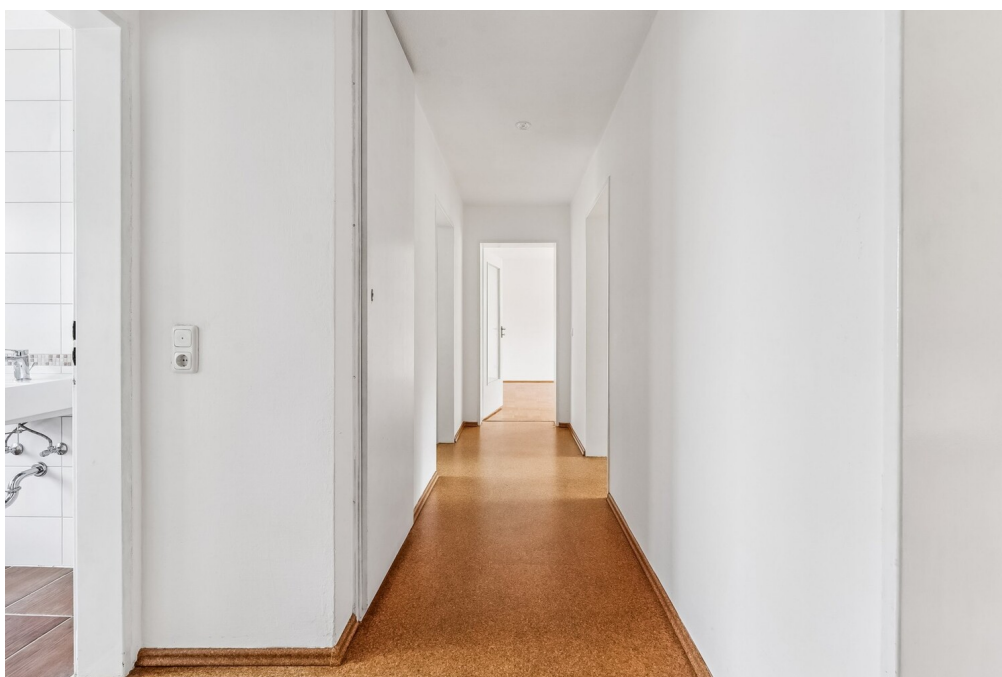
???????? ??????????: 25093055 - 95445 Bayreuth

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	05.10.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	171.80 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		?????????????	F
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1962
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

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

?? ?????????



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

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

?? ?????????



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

?? ?????????



Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer
Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1
✉ mark.beyer@von-poll.com
☎ 0921 - 73 04 553

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

?? ???????



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

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

???? ? ?????????????????? ????????? ?????????, ?? ????????? ?????????? ????????? 152
?.?. ??? ?????????? ????????? 711 ?.?., ?????????? ?? ??? ?????, ?????? ??? ?
????????????? ?????????????? ????????? ??? ?????? ?????????? ??? ????????? ????????? -
???? ?? ?????????????? ?????????, ??? ?? ?????????????, ??? ?? ??????????????
????????????? ??? ?????????????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????????
??????, ?????????????????? ??? ?? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ??????. ?? ?? ???
????????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????????????? ??? ? ?????????? ?????????????? ?????????
76 ?.?. ?????? ??????????????. ? ?????????? ??? ? ?????????? ?????? ?????? ?????????????? ??????
????????????? ??? ??????????????, ??? ????????? ? ?????????? ?????????????? ?? ?????????
????????? ?????? ??? ?????????????????????? ?? ??? ?????????????? ??? ?????? ??????. ??
????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????? ???
?????????, ?????????? ??????????. ? ?????? ?????????????? ?????????????????? ??? ???
????????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????????? ??????????
?? ?????????? ?????????, ?????????? ?????????????? ? ??????????. ??? ?? ??? ??????????????????
?????? ?????????????????? ?? ?????????????????????? ??????????. ??? ?????? ?????????????????????? ??????
?? ??????, ?? ?????? ?? ?????????? ???, ?????????? ??? ?????????????? ?????? - ?????????? ???
????????????????? ? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?? ??????????????????????. ?
????????? ?????????????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ??
????????????????? ????????? - ?????? ??? ?????????? ?? ??????, ?????????????? ??? ???? ??
????????????????? ?????????? ??????????????????. ?? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ??????
????????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????, ??? ? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??
????????? ??? ??? ?????? ??????????. ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????? ???
????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????????????. ??? ?????? ??? ???
????????????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????????? ???
????????????????? ?????????????? ?? ?????????? ??? ??? ?? ?????????????? ??? ??????. ??? ??
?????? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ????? - ?????? ??? ?????????????? ??????,
????? ??? ?????????????, ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??????. ??? ?????
????????????????????? ?????????????????? ??? ??? ??? ?????????? ?????????????? ???, ?? ?????????
????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????????.

??????? ???????: 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