

Bayreuth

# Großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem, parkähnlichem Gartengrundstück

????????? ??????????: 26093003



???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 167 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.136 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 26093003 - 95445 Bayreuth

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

???????? ??????????: 26093003 - 95445 Bayreuth

?? ??? ??????

???????? ??????????	26093003	????? ???????	625.000 EUR
????????????	ca. 167 m²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ??????????	4		
??????????	2		
????? ?????????????	1962	???????? ??????????????	???????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	???????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 26093003 - 95445 Bayreuth

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

???? ????????????	????
?????????????	22.12.2035
?????????????????	
?????? ??	
???? ????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ???????	356.70 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????????	
???????????????	
???? ??????????????	1962
????????? ?? ??	
?????????????	
?????????????????	



???????? ??????????: 26093003 - 95445 Bayreuth

?? ?????????





???????? ??????????: 26093003 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



???????? ?????: 26093003 - 95445 Bayreuth

?? ???????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 26093003 - 95445 Bayreuth

?? ?????????





???????? ??: 26093003 - 95445 Bayreuth

?? ???????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ?????: 26093003 - 95445 Bayreuth

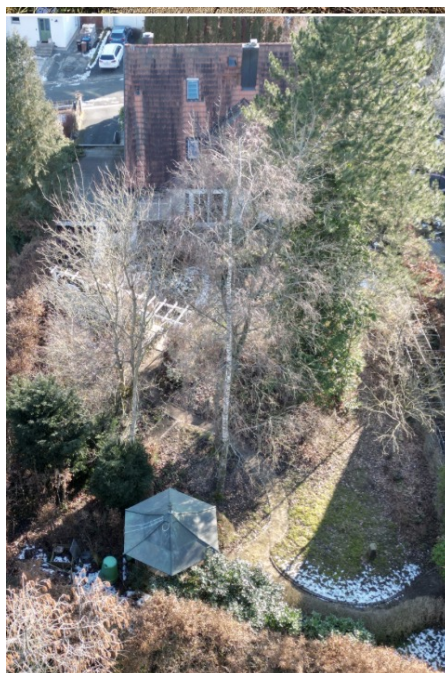
?? ???????





???????? ??????????: 26093003 - 95445 Bayreuth

?? ?????????





???????? ?????: 26093003 - 95445 Bayreuth

?? ???????



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

???????? ?????: 26093003 - 95445 Bayreuth

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

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von rund 1.136 m<sup>2</sup>. Eingebettet in einen eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand und parkähnlichem Charakter bietet die Immobilie ein hohes Maß an Privatsphäre und ein naturnahes Wohngefühl – ein echtes Highlight für Gartenliebhaber.

Im Erdgeschoss erwarten Sie neben der Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, ein Schlafzimmer sowie ein WC. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Durchgangszimmer, das sich flexibel nutzen lässt und ebenfalls einen Zugang in den idyllischen Garten ermöglicht.

Das Obergeschoss bietet ein komfortables Raumangebot für die ganze Familie. Hier liegt ein Gästezimmer, welches alternativ als Büro, Kinder- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Dieses verfügt über ein WC und ein separates Duschbad. Zwei weitere Zimmer haben einen Balkonzugang und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Das großzügige Badezimmer vervollständigt die Etage.

Das Haus ist voll unterkellert und hat dadurch umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Weiterer Stauraum befindet sich im Dachboden. Eine am Haus angebaute Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, eine funktionale Raumaufteilung und einen außergewöhnlichen Garten zu einem harmonischen Gesamtbild. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum, Ruhe und ein besonderes Wohnumfeld legen.

??????? ???????: 26093003 - 95445 Bayreuth

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

- Großer parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand
- Voll unterkellert + zusätzlicher Stauraum im Dachboden
- Garage am Haus und zusätzlicher Stellplatz
- Ruhige, private Wohnlage
- Ideal für Familien und Naturliebhaber



??????? ???????: 26093003 - 95445 Bayreuth

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

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Bayreuth. Dank der zentralen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie vielfältige Freizeitangebote – in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Durch die Nähe zu den Bundesstraßen B2, B22 und B85 sowie zur Autobahn A9 ist eine optimale überregionale Erreichbarkeit gewährleistet. So bestehen schnelle und bequeme Verbindungen in alle Richtungen, insbesondere nach Nürnberg, München und Berlin.

Auch der öffentliche Personennahverkehr ist komfortabel gestaltet. Das gut ausgebaute Stadtbusnetz sorgt für eine regelmäßige und zuverlässige Verbindung der umliegenden Stadtteile mit der Innenstadt und erleichtert damit den täglichen Weg zur Arbeit oder Schule.

Diese attraktive Lage verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung – ideal für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

??????? ?????????: 26093003 - 95445 Bayreuth

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 356.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 26093003 - 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](http://www.von-poll.com)