

Bayreuth

Zuhause mit Potenzial – Charmanter Bungalow in begehrter Wohnlage von Bayreuth

Αριθμός ακινήτου: 26093065



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 495.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 128 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.070 m²

Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

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

Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

?? ??? ??????

???????? ?????????	26093065
???????????	ca. 128 m ²
????????	4
?????????? ?? ?????????	3
????????	1
???? ?????????	1978
????? ?????????	1 x ?????

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

Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	VERBRAUCH
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	06.07.2036	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	150.00 kWh/m²a
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	E
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	1978
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

?? ???????



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

?? ???????



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0921 - 73 04 553

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth



Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

?? ???????



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

Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

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

Zuhause mit Potenzial – Charmanter Bungalow in begehrter Wohnlage von Bayreuth!

Manche Häuser überzeugen nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern vor allem durch die Möglichkeiten, die sie bieten. Dieser Bungalow in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Bayreuth vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Auf einem 1070 m² großen Grundstück erwartet Sie ein gepflegtes Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 128 m², das insbesondere Menschen anspricht, die den Wert einer soliden Immobilie erkennen und ihr mit einer Modernisierung neuen Glanz verleihen möchten.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein offener Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre und lädt zu Abenden mit Familie und Freunden ein. Die ebenerdige Bauweise macht das Haus besonders komfortabel und eignet sich hervorragend für alle, die auch langfristig barrierearmes Wohnen schätzen.

Das sonnige, überschaubare Grundstück bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien – eine grüne Oase mit angenehmer Privatsphäre.

Ein weiterer Pluspunkt ist das vielseitig nutzbare Kellergeschoss. Zwei helle Hobbyräume mit Tageslicht und Heizung eröffnen zahlreiche Möglichkeiten – ob als Homeoffice, Fitnessraum, Kreativatelier oder Gästebereich. Ergänzt wird das Angebot durch eine eigene Sauna.

Eine Garage sorgt für unkompliziertes und sicheres Parken.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Gelegenheit, Wohnräume ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hier entsteht kein Zuhause „von der Stange“, sondern ein individuelles Eigenheim mit Persönlichkeit und Charakter.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage: In einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet von Bayreuth genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer Wohnlage, die

seit Jahren zu den gefragtesten der Stadt zählt.

Ob für Paare, kleine Familien oder Menschen im Ruhestand – dieser Bungalow vereint eine begehrte Lage mit einem durchdachten Grundriss und großem Entwicklungspotenzial. Eine Immobilie, die darauf wartet, mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieses Hauses begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

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

- * Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin
- * Einbauküche mit funktionaler Ausstattung
- * Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- * Sauna im Kellergeschoss
- * Zwei beheizte Hobbyräume mit Tageslicht – ideal als Homeoffice, Fitness-, Gäste- oder Freizeitraum
- * Ruhige und begehrte Wohnlage in Bayreuth
- * Renovierungsbedürftiger Zustand mit großem Potenzial zur individuellen Modernisierung

Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Westen von Bayreuth. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine hohe Wohnqualität für Menschen, die Wert auf Ruhe und ein harmonisches Umfeld legen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort sowohl für Familien als auch für Paare und Senioren attraktiv.

Die Bayreuther Innenstadt ist mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Gleichzeitig laden Grünflächen und Naherholungsbereiche in der Umgebung zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 Bayreuth

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26093065 - 95447 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