

Bayreuth

Jól karbantartott kétlakásos ház egy keresett lakóövezetben

VP azonosító: 25093055



VÉTELÁR: 585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 152 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 711 m²

VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

Áttekintés

VP azonosító	25093055
Hasznos lakótér	ca. 152 m ²
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	585.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.10.2035	Teljes energiaigény	171.80 kWh/m ² a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, körülbelül 152 m²-es lakóterülettel és körülbelül 711 m²-es telekmérettel rendelkező kétlakásos ház egy csendes, családbarát lakóövezetben található, és különféle felhasználási célokra alkalmas – akár többgenerációs otthonként, bérbeadási célra, akár lakó- és befektetési ingatlan kombinációjaként. A ház világos alaprajzzal büszkélkedhet, amely mind a földszinten, mind az emeleten azonos. Mindkét lakóegység teljesen különálló, és mindegyik körülbelül 76 m²-es lakóteret kínál. Mindkét egység szívében egy tágas nappali és étkező található, amelynek nyitott légköre tökéletes helyé teszi a családdal és a barátokkal való társasági élethez. A nagy ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak, és világos, hívogató hangulatot kölcsönöznek a szobáknak. A lakóteret egy hálószoba és egy további szoba egészíti ki, amely rugalmasan használható gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. Mindkét apartman beépített konyhával rendelkezik. További különlegesség a fürdőszobák, amelyek mindegyike természetes fénnel, káddal és külön zuhanyzóval rendelkezik – ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a kényelmet és a funkcionalitást. A gyönyörűen parkosított kert bőséges teret kínál a szabadtéri kikapcsolódáshoz – legyen szó akár a gyerekekkel való játékról, kertészkedésről vagy a nyugodt grillezésről. A földszinti lakásból közvetlen hozzáférés nyílik a teraszhoz és a kerthez, míg az emeleten egy üvegezett erkély található, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a környező zöldterületre. A ház teljes pincével rendelkezik, és olajtűzelésű központi fűtéssel fűthető. Két garázs és egy további autóbeálló kényelmes parkolást biztosít, és megbízhatóan védi járműveit az időjárás viszontagságaitól. Ez a ház ideálisan alkalmas különféle életstílusokhoz – legyen szó személyes használatra, bérbeadásra vagy ideális többgenerációs otthonként. Jól megtervezett elrendezésének és kiváló állapotának köszönhetően az ingatlan egyszerű lehetőségeket kínál az egyéni lakhatási koncepciók megvalósítására.

VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com