

Bayreuth

# Jól karbantartott kétlakásos ház egy keresett lakóövezetben

*VP azonosító: 25093055*



**VÉTELÁR: 585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 152 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 711 m<sup>2</sup>**

**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	Vételár	585.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 152 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Felszereltség	Terasz, Erkély

**VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.10.2035	Teljes energiaigény	171.80 kWh/m <sup>2</sup> 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](http://www.von-poll.com)

**VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth

## Az ingatlan



**Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer**  
Geschäftstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1

✉ [mark.beyer@von-poll.com](mailto:mark.beyer@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 04 553

**VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, körülbelül 152 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és körülbelül 711 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 nagyszámú lehetőségeket kínál az egyéni lakhatási koncepciók megvalósítására.

**VP azonosító: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## Részletes felszereltség

- Zwei komplett getrennte Wohneinheiten (baulich nicht zusammenlegbar)
- Ca. 76 m<sup>2</sup> 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 helyszínrol

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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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