

Bayreuth

Gepflegtes Reiheneckhaus in bevorzugter Wohnlage

VP azonosító: 26093024



VÉTELÁR: 435.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 155 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 192 m²

VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

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

VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Áttekintés

VP azonosító	26093024
Hasznos lakótér	ca. 155 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Fürdoszobák	2
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	435.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 42 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.05.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	250.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Az ingatlan



Udo Stelzel

Immobilienmakler (IHK)
Selbstständiger Immobilienberater

✉ udo.stelzel@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 847

VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Az ingatlan



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

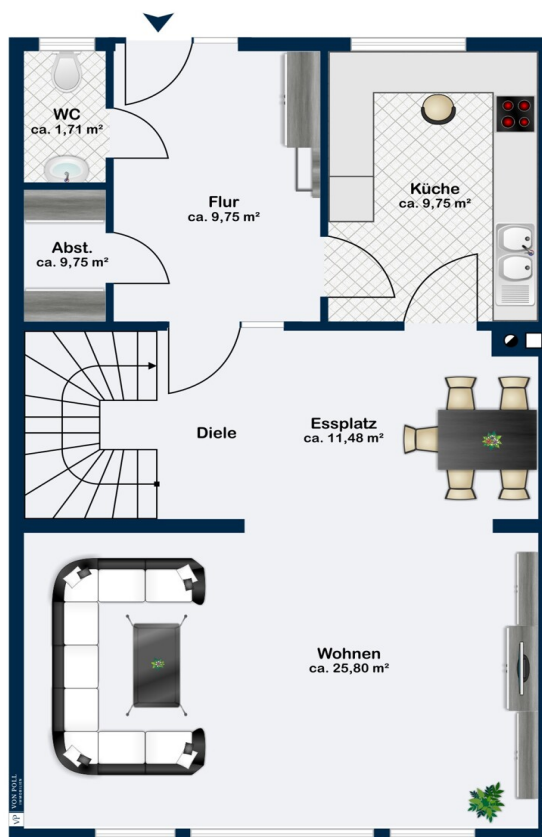
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

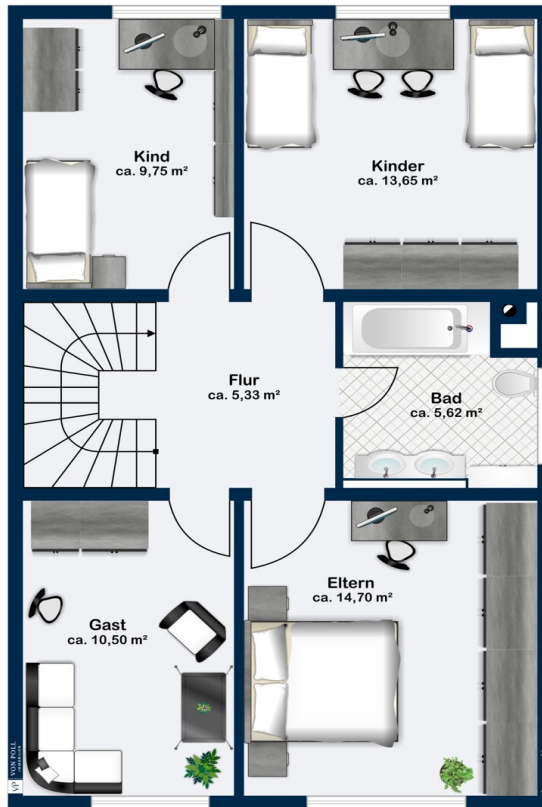
T.: 0921 - 73 04 553

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

VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Az elso benyomás

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit: Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1974 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155 m² und steht auf einem ca. 192 m² großen Grundstück. Es liegt in einer ruhigen Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und schafft ideale Voraussetzungen für die individuelle Gestaltung eines neuen Zuhauses. Mit acht Zimmern und zwei Badezimmern eröffnet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch eine ideale Raumaufteilung – sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Im Erdgeschoss erwarten Sie die zentralen Lebensräume: Der großzügige Wohnbereich geht fließend in den Essplatz über und sorgt für eine offene und einladende Atmosphäre. Große Fensterfronten durchfluten den Raum mit Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse sowie zum gepflegten Garten. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch eine Küche und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss verteilen sich vier Schlafzimmer sowie ein gepflegtes Tageslichtbad mit hellen Fliesen.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit Bad und zwei weiteren Zimmern. Hier wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen, der sich ideal als Studio, Büro oder weiterer Schlafbereich eignet. Das Bad im Dachgeschoss ist mit Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet.

Das Kellergeschoss umfasst einen großzügigen Mehrzweckraum, der beispielsweise als Hobbyraum oder zusätzliche Lagerfläche genutzt werden kann, einen Vorratsraum, einen Heizungsraum mit moderner Zentralheizung sowie ein separates Öllager.

Besonders hervorzuheben sind die Außenanlagen. Der Garten des Hauses lädt zum Entspannen oder Spielen ein und lässt sich dank gepflegter Grünflächen und Pflanzbereiche vielseitig gestalten. Ein Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Geräte und Gartenmöbel.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und einen Stellplatz.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter udo.stelzel@von-poll.com.

VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Részletes felszereltség

- Gartenhaus
- ausgebauten Dachgeschoss
- elektrische Rollos
- Garage und Stellplatz
- gute Verkehrsanbindung
- ruhige Wohnlage

VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

Minden a helyszínrol

Das Haus liegt in einem sehr beliebten Wohngebiet im Bayreuther Stadtteil St. Georgen. Hervorzuheben sind die ruhige Wohnlage, die gute Verkehrsanbindung sowie die kurzen Wege zu Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Die grüne Oase der Mainauen ist fußläufig erreichbar.

VP azonosító: 26093024 - 95448 Bayreuth

További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 26093024 - 95448 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