

Bayreuth

## Casa architettonicamente accattivante con splendida vista panoramica in una zona residenziale esclusiva

*Codice oggetto: 25093064*



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 755 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25093064                             |
| Superficie netta    | ca. 212 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 9                                    |
| Bagni               | 4                                    |
| Anno di costruzione | 1972                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 595.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 97 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.07.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 246.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                             |

Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



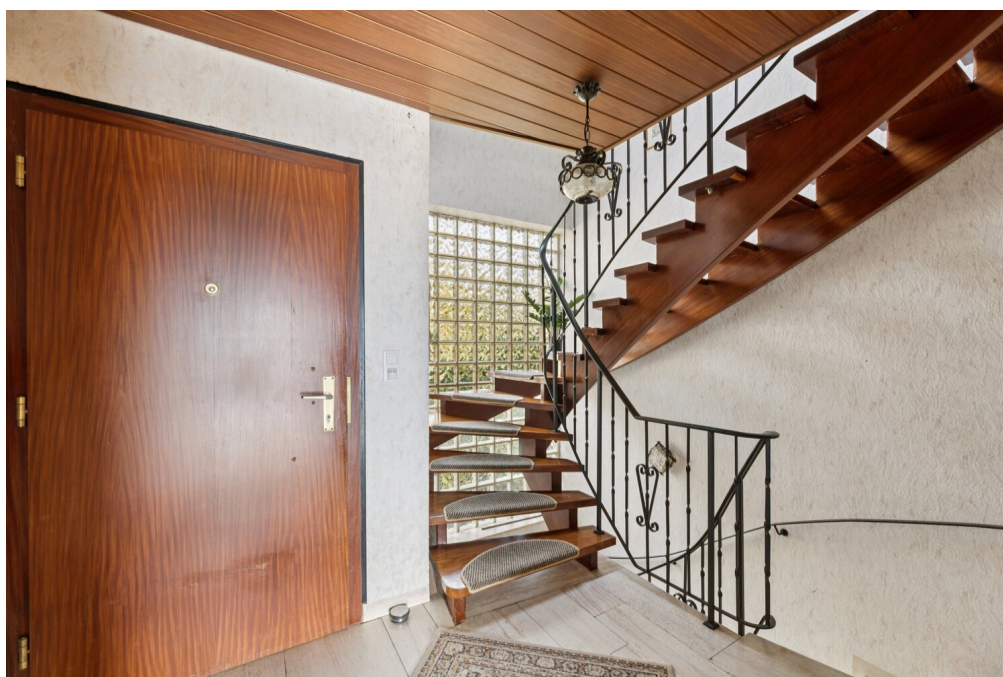
Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## Una prima impressione

Costruita nel 1972, questa casa indipendente sorge su uno splendido terreno di circa 755 m<sup>2</sup>. La proprietà vanta una costruzione solida e una vista eccezionale sui tetti di Bayreuth, che si estende fino al famoso Festspielhaus (Sala del Festival). La superficie abitabile di circa 212 m<sup>2</sup> si sviluppa su tre piani e può essere utilizzata sia come spaziosa residenza singola che come appartamenti separati. Ambienti luminosi e versatili, un ambiente abitativo di alta qualità e una posizione tranquilla ma centrale caratterizzano l'impressione generale. Al piano terra si trovano un ampio soggiorno e sala da pranzo con tre accessi a un balcone lungo oltre dieci metri che offre una vista panoramica mozzafiato, due camere da letto, una cucina con accesso a una terrazza laterale, un bagno con doccia e un WC separato. Il piano superiore è attualmente diviso in due appartamenti più piccoli, ma può essere unito – come originariamente previsto – per creare un'unica ampia zona giorno. Comprende tre luminosi soggiorni, due cucine, due bagni e un ripostiglio. Un altro balcone su questo piano offre anch'esso una magnifica vista. Il seminterrato, che beneficia del terreno in pendenza, ospita tre camere da letto con un totale di quattro accessi alla terrazza, due ulteriori camerette o uffici, un WC separato e un bagno con doccia e luce naturale. La sala hobby, anch'essa situata nel seminterrato, presenta caratteristiche simili a quelle di una zona giorno, ma è destinata esclusivamente a locali di servizio. Lo stesso vale per i balconi e la terrazza, che sono inclusi proporzionalmente nel calcolo della superficie utile. L'ampia terrazza, come il balcone, si estende per l'intera lunghezza della casa e si apre sul giardino splendidamente curato. Con la sua vegetazione rigogliosa, l'ampia casetta da giardino e il suo carattere appartato, questo giardino crea un'oasi di tranquillità privata, perfetta per rilassarsi, divertirsi e distendersi – un vero punto di forza di questa eccezionale proprietà. Due garage e ulteriori posti auto antistanti offrono ampio spazio per i veicoli. Per ulteriori dettagli, si prega di contattare Thomas Wilke, Agente Immobiliare (IHK), al numero +49 151 561 962 92.

Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## Dettagli dei servizi

- traumhafter Ausblick auf das Bayreuther Festspielhaus
- großzügige Terrasse entlang der gesamten Hausfront mit Weitblick über Bayreuth
- zwei Balkone mit zusätzlichem Panoramablick
- Drei separate Einliegerwohnungen
- Doppelgarage mit jeweils einem Stellplatz davor
- zwei Außenstellplätze

Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich im begehrten Stadtteil Grüner Baum unterhalb der Hohen Warte und überzeugt durch seine ruhige, gepflegte und zugleich stadtnah gelegene Wohnlage.

Besonders Familien mit Kindern schätzen die grüne Umgebung und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Nähe. Kindergärten und eine Schule sind bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, ein Bäcker, ein Metzger, die Innenstadt sowie die Autobahnanschlüsse liegen nur wenige Minuten entfernt.

Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 246.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Codice oggetto: 25093064 - 95445 Bayreuth

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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