

Bayreuth

Architektonisch ansprechendes Wohnhaus mit traumhaftem Fernblick in exklusiver Wohngegend

Codice oggetto: 25093064



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 755 m²



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



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, 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 Iorda	ca. 97 m²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone



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





























































Una prima impressione

Das 1972 erbaute Wohnhaus befindet sich auf einem traumhaften Grundstück mit ca. 755 m². Die Immobilie besticht durch ihre solide Ausstattung sowie den außergewöhnlichen Ausblick über die Dächer Bayreuths bis hin zum weltbekannten Festspielhaus.

Die Wohnfläche von ca. 212 m² erstreckt sich über drei Etagen und kann entweder als großzügige Wohneinheit oder in separaten Wohnungen genutzt werden. Helle, vielseitig nutzbare Räume, ein hochwertiges Wohnambiente und die ruhige, dennoch zentrale Lage prägen das Gesamtbild.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit drei Zugängen zu einem über zehn Meter langen Balkon mit beeindruckendem Fernblick, zwei Schlafzimmer, eine Küche mit Zugang zur seitlichen Terrasse sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und ein separates WC.

Das Obergeschoss ist derzeit in zwei kleinere Wohnungen aufgeteilt, kann jedoch – wie ursprünglich geplant – wieder zu einem großen Wohnbereich zusammengeführt werden. Es umfasst insgesamt drei helle Wohnräume, zwei Küchen, zwei Badezimmer sowie einen Abstellraum. Ein weiterer Balkon bietet auch hier eine herrliche Aussicht.

Im durch die Hanglage begünstigten Untergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit insgesamt vier Terrassenzugängen, zwei weitere Kinder- bzw. Arbeitszimmer, ein separates WC sowie ein Tageslichtbad mit Dusche.

Der ebenfalls im Untergeschoss befindliche Hobbyraum weist zwar Merkmale eines Wohnraums auf, wird aber ausschließlich als Nutzfläche ausgewiesen. Gleiches gilt für die Balkone und die Terrasse, die anteilig als Nutzfläche berücksichtigt werden.

Die weitläufige Terrasse erstreckt sich – ebenso wie der Balkon – über die gesamte Hauslänge und öffnet sich zum liebevoll angelegten Garten. Mit seinem üppigen Pflanzen- und Baumbestand, dem großzügigen Gartenhaus und seinem uneinsehbaren Charakter entsteht hier eine private Wohlfühloase, die zum Entspannen, Genießen und Abschalten einlädt – ein echtes Highlight dieser besonderen Immobilie.

Zwei Garagen sowie vorgelagerte Stellplätze bieten ausreichend Platz für den Fuhrpark.



Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter +49 151 561 962 92.



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



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.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 246.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com