

Bayreuth

Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage – ideal für Familien oder Kapitalanleger

Codice oggetto: 25093055



PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 711 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	25093055
Superficie netta	ca. 152 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

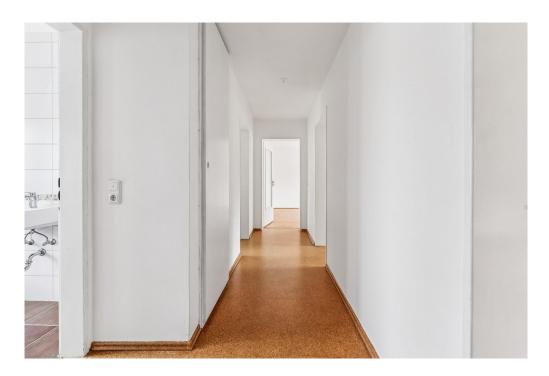


Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	05.10.2035

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	171.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962































Una prima impressione

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 152 m² und einer Grundstücksgröße von rund 711 m² befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend und eignet sich für verschiedene Nutzungskonzepte – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Kapitalanlage.

Das Haus überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, der im Erd- und im Obergeschoss identisch aufgebaut ist. Jede Wohneinheit umfasst 3 Zimmer. Im Mittelpunkt steht jeweils ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Atmosphäre der perfekte Ort für gesellige Stunden mit Familie und Freunden ist. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und verleihen den Räumen eine helle, einladende Wirkung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum, der sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt. Beide Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein weiteres Highlight sind die Tageslichtbäder, die jeweils über eine Badewanne und eine separate Dusche verfügen – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Der schön angelegte Garten bietet ausreichend Raum für Erholung im Freien – sei es zum Spielen mit Kindern, zum Gärtnern oder für entspannte Grillabende. Die Erdgeschosswohnung verfügt über direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, während das Obergeschoss mit einem verglasten Balkon einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet.

Das Haus ist voll unterkellert und wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Zwei Garagen sowie ein zusätzliches Carport sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten und schützen Ihre Fahrzeuge zuverlässig vor Witterungseinflüssen.

Dieses Haus eignet sich hervorragend für unterschiedliche Lebensmodelle – ob zur Eigennutzung, Vermietung oder als ideales Zuhause für mehrere Generationen unter einem Dach. Dank der durchdachten Raumaufteilung und dem gepflegten Zustand bietet die Immobilie viel Potenzial für individuelle Wohnideen.



Dettagli dei servizi

- Einbauküchen (im Kaufpreis enthalten)
- Tageslichtbäder mit Wanne, Dusche und WC
- Echtholzböden
- Voll unterkellert
- Terrasse/verglaster Balkon
- Carport/Garagenstellplätze am Haus
- Gepflegter Garten
- Ruhige Lage



Tutto sulla posizione

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. 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.



Ulteriori informazioni

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.



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