

Bayreuth

# Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück in begehrter Lage

*Codice oggetto: 26093002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 475 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26093002 - 95444 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: 26093002 - 95444 Bayreuth

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093002
Superficie netta	ca. 111 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26093002 - 95444 Bayreuth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	311.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.05.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

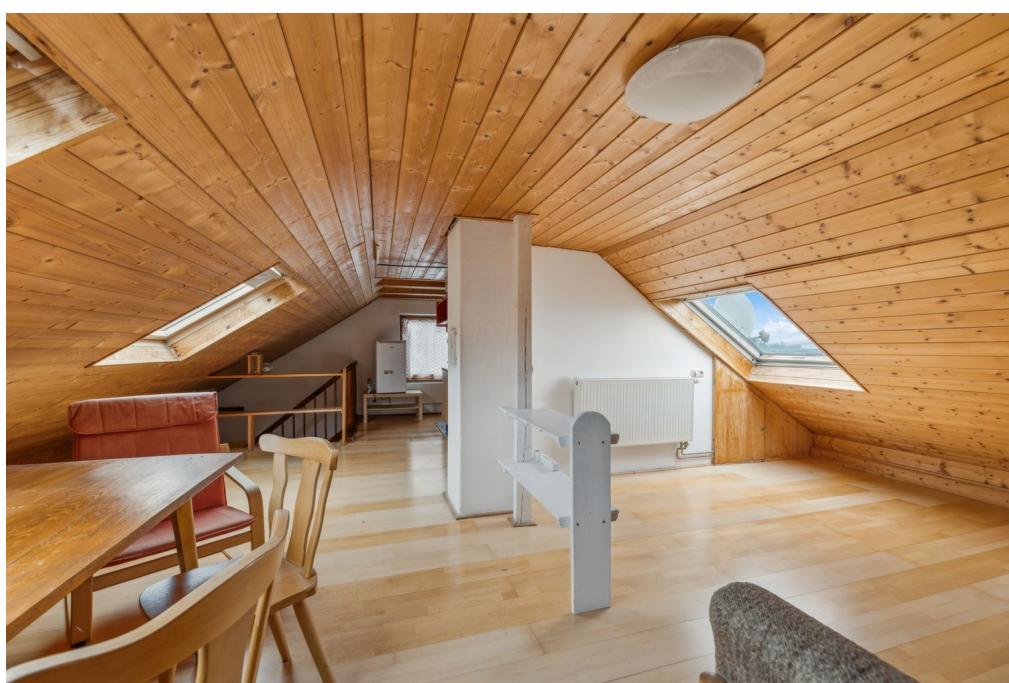
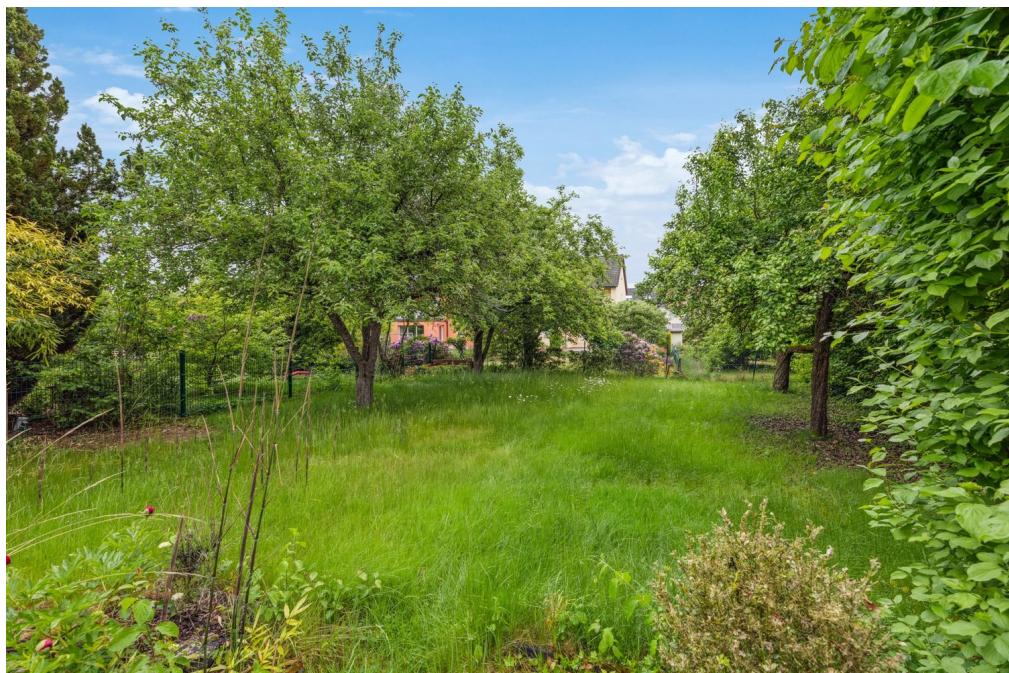
Codice oggetto: 26093002 - 95444 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093002 - 95444 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093002 - 95444 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093002 - 95444 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093002 - 95444 Bayreuth

## La proprietà



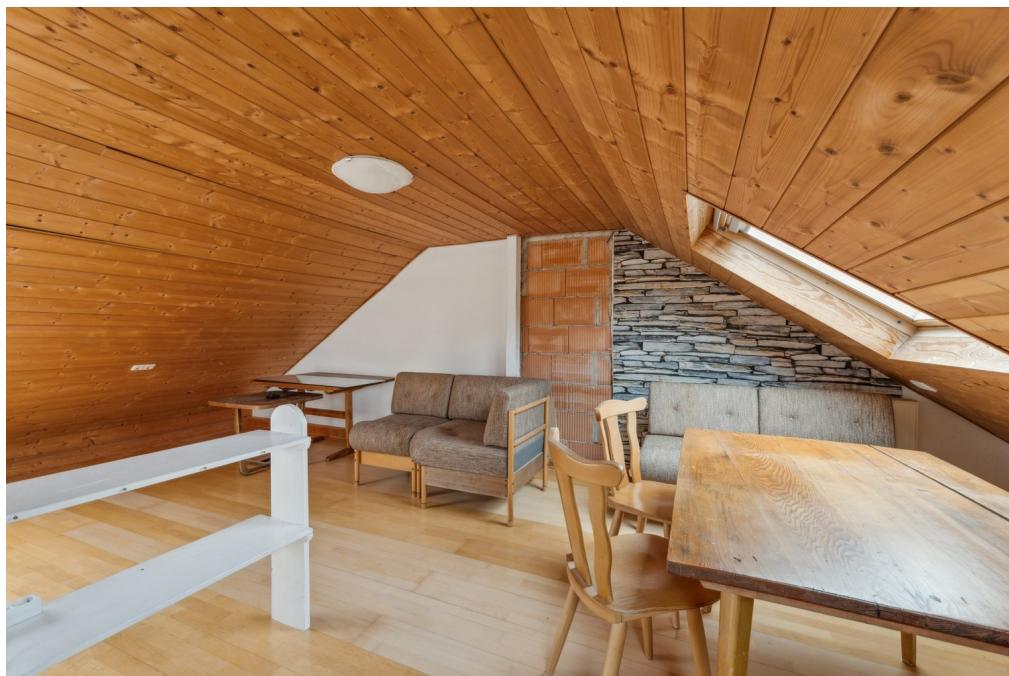
Codice oggetto: 26093002 - 95444 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093002 - 95444 Bayreuth

## La proprietà



**Codice oggetto: 26093002 - 95444 Bayreuth**

## Una prima impressione

Die im Jahr 1959 errichtete Doppelhaushälfte befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 475 m<sup>2</sup> und überzeugt insbesondere durch ihre attraktive Wohnlage.

Vor dem Haus liegt eine kleine Grünfläche, der überwiegende Teil des Grundstücks erstreckt sich jedoch ruhig und weitgehend uneinsehbar hinter dem Haus.

Der gepflegte Garten mit Rasenfläche und gewachsenem Baumbestand bietet einen idealen Rückzugsort zur Erholung.

Die Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei nahezu identische Etagen. Beide Wohnebenen stehen derzeit leer.

Das ausgebauten Dachgeschoss ist offiziell nicht in der Wohnfläche enthalten, verfügt jedoch über einen großzügigen Wohnraum, eine Küche sowie ein Tageslichtbad und bietet damit zusätzliche Nutzfläche. Insgesamt sind alle drei abgeschlossenen Einheiten aktuell unbewohnt.

Erdgeschoss und erstes Obergeschoss sind von der Aufteilung identisch und umfassen jeweils einen Flur, zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Vom Wohnzimmer im Erdgeschoss aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit Blick in den Garten.

Zuletzt wurden die beiden unteren Einheiten frisch gestrichen und die Innentüren innerhalb der Wohnungen modernisiert.

Der Keller besteht aus insgesamt vier Räumen, darunter ein Heizungsraum, ein separater Lagerraum, ein Waschkeller sowie ein Trockenraum. Zudem besteht ein direkter Zugang vom Keller in den Garten.

Die Gas-Zentralheizung inklusive Warmwasseraufbereitung stammt aus dem Jahr 2001. Die Fenster wurden vor rund 20 Jahren überwiegend durch Kunststofffenster ersetzt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen weiteren Stellplatz direkt davor.

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Thomas Wilke unter der Telefonnummer 0151



VON POLL  
REAL ESTATE

561 962 92 gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26093002 - 95444 Bayreuth**

## **Dettagli dei servizi**

- ein Garagen- und ein Freistellplatz
- Terrasse mit Blick auf den großzügigen Garten
- ausgebautes Dachgeschoss
- separater Zugang über den Keller

**Codice oggetto: 26093002 - 95444 Bayreuth**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich im Herzen des beliebten Stadtteils Birken und überzeugt durch seine innenstadtnahe und zugleich außergewöhnlich ruhige Lage.

Die Wohnlage innerhalb Bayreuths bietet eine sehr gute Busanbindung sowie eine fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt in nur ca. 5–10 Minuten.

**Codice oggetto: 26093002 - 95444 Bayreuth**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 311.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26093002 - 95444 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)