

Bayreuth

Gepflegtes Reiheneckhaus in bevorzugter Wohnlage

Codice oggetto: 26093024



PREZZO D'ACQUISTO: 435.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 192 m²

Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

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

Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093024
Superficie netta	ca. 155 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	435.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 42 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	250.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.05.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

La proprietà



Udo Stelzel

Immobilienmakler (IHK)
Selbstständiger Immobilienberater

✉ udo.stelzel@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 847

Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

La proprietà



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

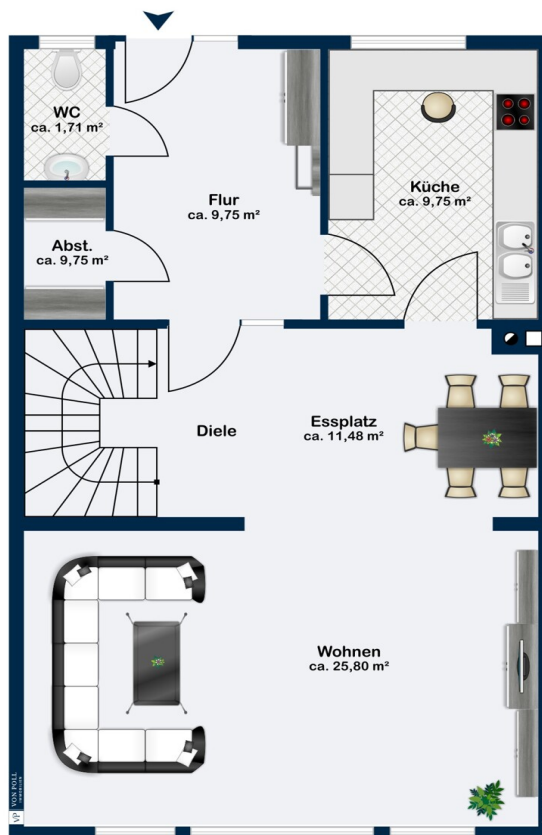
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0921 - 73 04 553

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

Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26093024 - 95448 Bayreuth

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26093024 - 95448 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com