

**Bayreuth**

# Elegantes Wohnhaus mit traumhaftem Ausblick in erstklassiger Wohnlage

**Codice oggetto: 26093034**



**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: 26093034 - 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: 26093034 - 95445 Bayreuth

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093034	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 212 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Superficie lorda	ca. 97 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	246.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.07.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



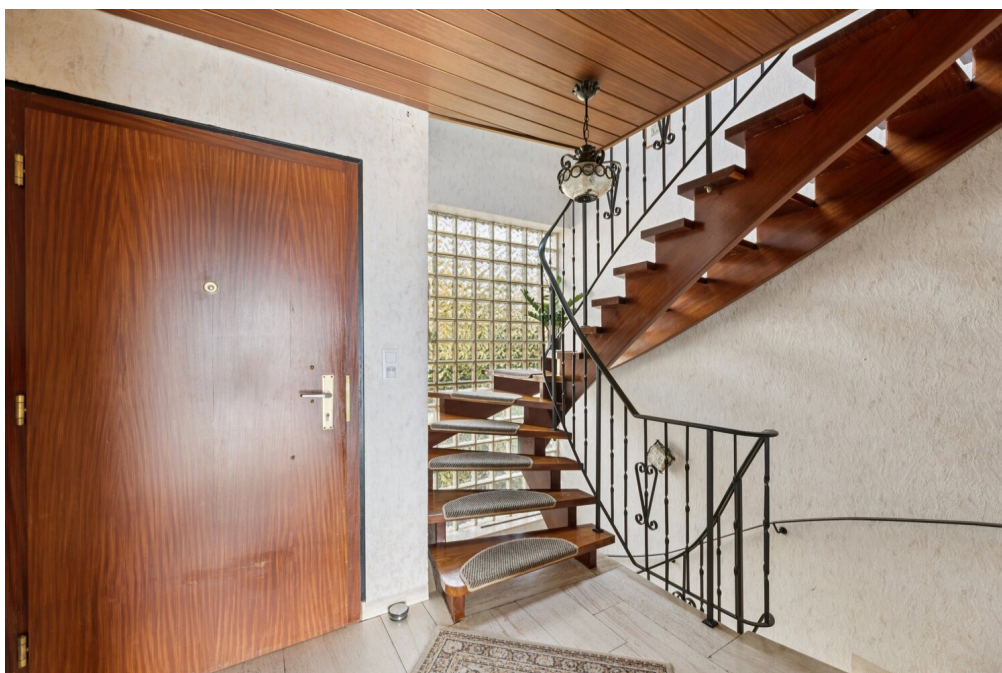
Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



**Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth**

## Una prima impressione

Auf einem ca. 755 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich dieses im Jahr 1972 errichtete Wohnhaus. Besonders hervorzuheben ist neben der gepflegten Ausstattungsbasis der beeindruckende Ausblick über die Dächer Bayreuths bis hin zum weltbekannten Festspielhaus.

Helle, vielseitig nutzbare Räume, ein angenehmes Wohnambiente sowie die ruhige und zugleich zentrale Lage prägen den Gesamteindruck.

Die Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Etagen und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – sowohl als große, zusammenhängende Einheit als auch als Aufteilung in separate Wohnungen.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein weitläufiges 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 aktuell in zwei kleinere Einheiten unterteilt, kann jedoch – entsprechend der ursprünglichen Aufteilung – wieder zu einem großen Wohnbereich zusammengeführt werden. Es umfasst insgesamt drei helle Wohnräume, zwei Küchen, zwei Badezimmer sowie einen Abstellraum. Ein zusätzlicher Balkon bietet auch hier eine schöne Aussicht.

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

Die großzügige Terrasse erstreckt sich – ebenso wie der Balkon – über die gesamte Hauslänge und öffnet sich zum liebevoll angelegten Garten. Der gepflegte Pflanzen- und Baumbestand, das Gartenhaus sowie die uneinsehbare Ausrichtung schaffen eine private Rückzugsoase, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Zwei Garagen sowie vorgelagerte Stellplätze bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge.

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

**Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth**

## Dettagli dei servizi

- traumhafter Ausblick auf das Bayreuther Festspielhaus
- großzügige Terrasse über die gesamte Hausfront
- zwei exklusiv große Balkone mit Weitblick über Bayreuth
- drei separate Einliegerwohnungen
- Doppelgarage mit jeweils vorgelagertem Stellplatz

**Codice oggetto: 26093034 - 95445 Bayreuth**

## Tutto sulla posizione

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

Insbesondere Familien mit Kindern schätzen die grüne Umgebung sowie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und eine Schule sind bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, ein Bäcker, ein Metzger, die Innenstadt sowie die Autobahnanbindung befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

**Codice oggetto: 26093034 - 95445 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: 26093034 - 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)