

Bayreuth

Zuhause mit Potenzial – Charmanter Bungalow in begehrter Wohnlage von Bayreuth

Codice oggetto: 26093065



**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 1.070 m²**

Codice oggetto: 26093065 - 95447 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: 26093065 - 95447 Bayreuth

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093065
Superficie netta	ca. 128 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26093065 - 95447 Bayreuth

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	06.07.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	150.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 26093065 - 95447 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 26093065 - 95447 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 26093065 - 95447 Bayreuth

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26093065 - 95447 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 26093065 - 95447 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 26093065 - 95447 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: 26093065 - 95447 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 26093065 - 95447 Bayreuth

La proprietà



Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer
Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1
✉ mark.beyer@von-poll.com
☎ 0921 - 73 04 553

Codice oggetto: 26093065 - 95447 Bayreuth

Una prima impressione

Zuhause mit Potenzial – Charmanter Bungalow in begehrter Wohnlage von Bayreuth!

Manche Häuser überzeugen nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern vor allem durch die Möglichkeiten, die sie bieten. Dieser Bungalow in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Bayreuth vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Auf einem 1070 m² großen Grundstück erwartet Sie ein gepflegtes Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 128 m², das insbesondere Menschen anspricht, die den Wert einer soliden Immobilie erkennen und ihr mit einer Modernisierung neuen Glanz verleihen möchten.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein offener Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre und lädt zu Abenden mit Familie und Freunden ein. Die ebenerdige Bauweise macht das Haus besonders komfortabel und eignet sich hervorragend für alle, die auch langfristig barrierearmes Wohnen schätzen.

Das sonnige, überschaubare Grundstück bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien – eine grüne Oase mit angenehmer Privatsphäre.

Ein weiterer Pluspunkt ist das vielseitig nutzbare Kellergeschoss. Zwei helle Hobbyräume mit Tageslicht und Heizung eröffnen zahlreiche Möglichkeiten – ob als Homeoffice, Fitnessraum, Kreativatelier oder Gästebereich. Ergänzt wird das Angebot durch eine eigene Sauna.

Eine Garage sorgt für unkompliziertes und sicheres Parken.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Gelegenheit, Wohnräume ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hier entsteht kein Zuhause „von der Stange“, sondern ein individuelles Eigenheim mit Persönlichkeit und Charakter.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage: In einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet von Bayreuth genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer Wohnlage, die

seit Jahren zu den gefragtesten der Stadt zählt.

Ob für Paare, kleine Familien oder Menschen im Ruhestand – dieser Bungalow vereint eine begehrte Lage mit einem durchdachten Grundriss und großem Entwicklungspotenzial. Eine Immobilie, die darauf wartet, mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieses Hauses begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26093065 - 95447 Bayreuth

Dettagli dei servizi

- * Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin
- * Einbauküche mit funktionaler Ausstattung
- * Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- * Sauna im Kellergeschoss
- * Zwei beheizte Hobbyräume mit Tageslicht – ideal als Homeoffice, Fitness-, Gäste- oder Freizeitraum
- * Ruhige und begehrte Wohnlage in Bayreuth
- * Renovierungsbedürftiger Zustand mit großem Potenzial zur individuellen Modernisierung

Codice oggetto: 26093065 - 95447 Bayreuth

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Westen von Bayreuth. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine hohe Wohnqualität für Menschen, die Wert auf Ruhe und ein harmonisches Umfeld legen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort sowohl für Familien als auch für Paare und Senioren attraktiv.

Die Bayreuther Innenstadt ist mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Gleichzeitig laden Grünflächen und Naherholungsbereiche in der Umgebung zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Codice oggetto: 26093065 - 95447 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: 26093065 - 95447 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