

Bayreuth

# Charmante Doppelhaushälfte mit Garten und Garage in Top-Lage nahe Klinikum

Número da propriedade: 25093018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 405 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## Numa vista geral

Número da propriedade	25093018	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 90 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1992	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	262.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	05.05.2035	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## O imóvel



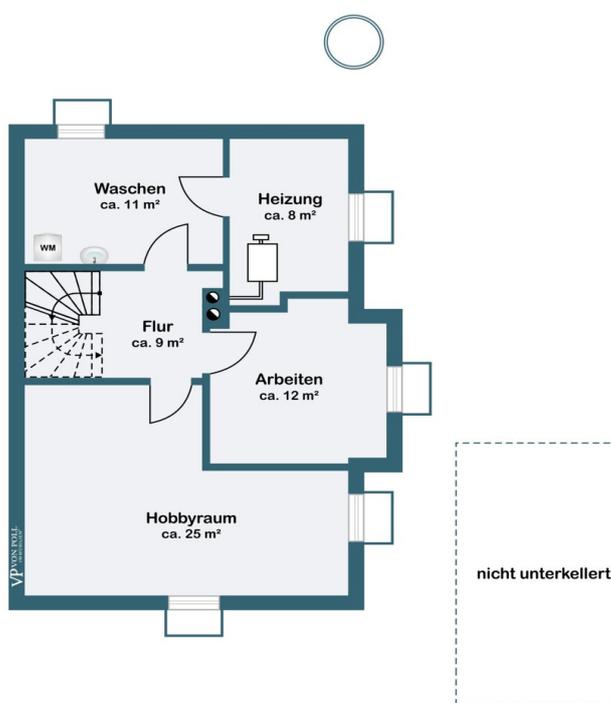
Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## O imóvel

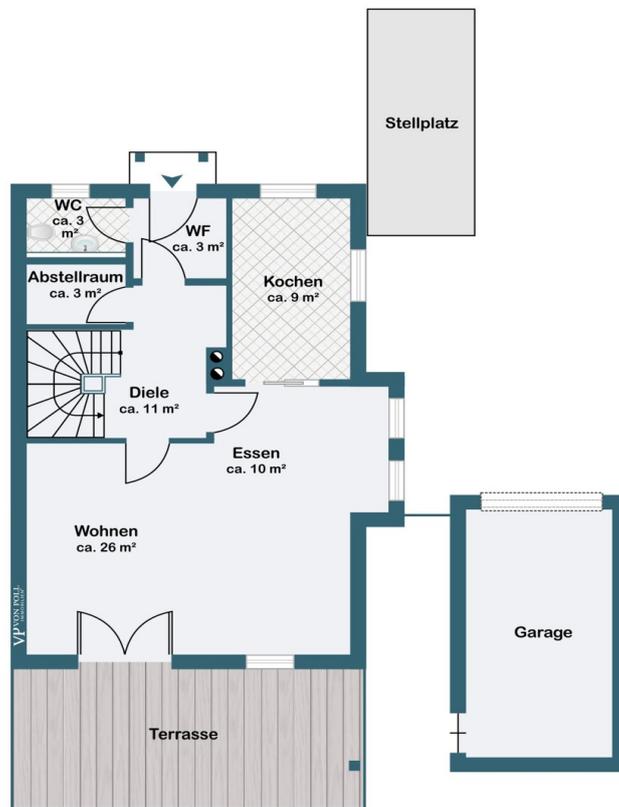


Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

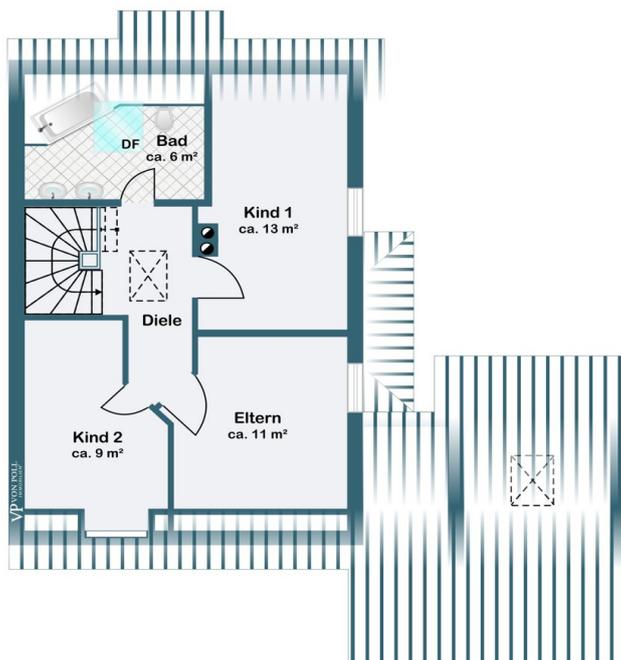
## Plantas dos pisos



Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## Uma primeira impressão

Die gepflegte Doppelhaushälfte wurde in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie liebevoll gestaltete Außenanlagen. Die Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen und bietet ausreichend Platz für entspanntes Wohnen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn- und Esszimmer, die Küche sowie ein Gäste-WC. Eine besonders gemütliche Atmosphäre entsteht im Wohn- und Essbereich durch den eingebauten Kaminofen. Von hier aus gelangt man auf eine überdachte Terrasse und in den direkt angrenzenden Garten. Die Einbauküche inklusive Elektrogeräten besticht durch ihr zeitloses Design. Hier vereinen sich funktionale Ausstattung und effiziente Raumaufteilung - ideal für Kochbegeisterte. Ein Highlight des Hauses ist die überdachte Terrasse, die nicht nur zum Entspannen einlädt, sondern auch bei schlechtem Wetter die Nutzung des Außenbereichs ermöglicht. Von hier aus genießt man den Blick auf den liebevoll gepflegten und ansprechend gestalteten Garten. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, die sich hervorragend als Home-Office oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken. Ein Dachflächenfenster sorgt für natürliches Licht und eine freundliche Atmosphäre im Bad. Das Untergeschoss bietet zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum. Die zum Gebäude gehörende Garage befindet sich auf dem Grundstück. Zusätzliche Stellplätze liegen direkt davor. Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Mark Beyer unter der Telefonnummer 0921 - 73 04 553 gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## Detalhes do equipamento

- Überdachte Terrasse
- Garagenstellplatz am Haus
- Einbauküche samt Elektrogeräten
- Gepflegter Garten
- Voll unterkellert

Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in Oberpreuschwitz, einem ruhigen und begehrten Stadtteil von Bayreuth. Die Bayreuther Innenstadt ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Nähe sorgen für eine gute Anbindung an das städtische Busnetz. Die Nähe zur B22 und zur Autobahn A9 (Anschlussstelle Bayreuth-Süd) ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, München oder Leipzig – ideal für Pendler oder Berufstätige mit überregionalem Arbeitsplatz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich im nahen Umfeld und machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Zudem laden zahlreiche Naherholungsgebiete, Spazierwege und Radstrecken in der Umgebung zu Aktivitäten im Freien ein und erhöhen die Wohnqualität zusätzlich.

Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 262.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 25093018 - 95445 Bayreuth

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)