

Bayreuth

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in begehrter Wohnlage

*Número da propriedade: 25093055*



---

**PREÇO DE COMPRA: 585.000 EUR • ÁREA: ca. 152 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 711 m<sup>2</sup>**

---

Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

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

Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

## Numa vista geral

Número da propriedade	25093055	Preço de compra	585.000 EUR
Área	ca. 152 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6		
Quartos	4		
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	05.10.2035	Procura final de energia	171.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

## O imóvel

A composite image showing digital marketing and search interfaces. On the left, a laptop and a smartphone display a real estate search website with filters and a map. In the center, a large smartphone is the focal point, showing a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. The background is a dark blue gradient with white text. The Von Poll logo is in the top right corner, and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." is in the center right. Below that, smaller text reads: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website address "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

## O imóvel



**Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer**  
Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1

✉ mark.beyer@von-poll.com  
📞 0921 - 73 04 553

Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von rund 711 m<sup>2</sup> befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend und eignet sich für verschiedene Nutzungskonzepte – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Kapitalanlage.

Das Haus überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, der im Erd- und im Obergeschoss identisch aufgebaut ist. Beide Wohneinheiten sind vollständig voneinander getrennt und verfügen jeweils über eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup>. Der Mittelpunkt jeder Einheit ist ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Atmosphäre der perfekte Ort für gesellige Stunden mit Familie und Freunden ist. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und verleihen den Räumen eine helle, einladende Wirkung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum, der sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt. Beide Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein weiteres Highlight sind die Tageslichtbäder, die jeweils über eine Badewanne und eine separate Dusche verfügen – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Der schön angelegte Garten bietet ausreichend Raum für Erholung im Freien – sei es zum Spielen mit Kindern, zum Gärtnern oder für entspannte Grillabende. Die Erdgeschosswohnung verfügt über direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, während das Obergeschoss mit einem verglasten Balkon einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet.

Das Haus ist voll unterkellert und wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Zwei Garagen sowie ein zusätzliches Carport sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten und schützen Ihre Fahrzeuge zuverlässig vor Witterungseinflüssen.

Dieses Haus eignet sich hervorragend für unterschiedliche Lebensmodelle – ob zur Eigennutzung, Vermietung oder als ideales Zuhause für mehrere Generationen unter einem Dach. Dank der durchdachten Raumaufteilung und dem gepflegten Zustand bietet die Immobilie viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

## Detalhes do equipamento

- Zwei komplett getrennte Wohneinheiten (baulich nicht zusammenlegbar)
- Ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit
- Einbauküchen (im Kaufpreis enthalten)
- Tageslichtbäder mit Wanne, Dusche und WC
- Echtholzböden
- Voll unterkellert
- Terrasse/verglaster Balkon
- Carport/Garagenstellplätze am Haus
- Gepflegter Garten
- Ruhige Lage

Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Wohnlage von Bayreuth. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, naturnahen Umgebung, wodurch eine hohe Wohnqualität geboten wird.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Das Klinikum befindet sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Bushaltestellen in der Nähe bieten regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anschlussstellen an die Bundesstraßen und die Autobahn. Dank der guten Infrastruktur und der ruhigen Lage eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah und zugleich im Grünen wohnen möchten.

Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 25093055 - 95445 Bayreuth

## Pessoa de contacto

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

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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