

Bayreuth

Großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem, parkähnlichem Gartengrundstück

Número da propriedade: 26093003



PREÇO DE COMPRA: 625.000 EUR • ÁREA: ca. 167 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.136 m²

Número da propriedade: 26093003 - 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: 26093003 - 95445 Bayreuth

Numa vista geral

Número da propriedade	26093003
Área	ca. 167 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1962
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	625.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	22.12.2035	Procura final de energia	356.70 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

O imóvel



Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

O imóvel



Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

O imóvel



Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

O imóvel



Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

O imóvel



Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

O imóvel



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

Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 167 m² befindet sich auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von rund 1.136 m². Eingebettet in einen eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand und parkähnlichem Charakter bietet die Immobilie ein hohes Maß an Privatsphäre und ein naturnahes Wohngefühl – ein echtes Highlight für Gartenliebhaber.

Im Erdgeschoss erwarten Sie neben der Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, ein Schlafzimmer sowie ein WC. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Durchgangszimmer, das sich flexibel nutzen lässt und ebenfalls einen Zugang in den idyllischen Garten ermöglicht.

Das Obergeschoss bietet ein komfortables Raumangebot für die ganze Familie. Hier liegt ein Gästezimmer, welches alternativ als Büro, Kinder- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Dieses verfügt über ein WC und ein separates Duschbad. Zwei weitere Zimmer haben einen Balkonzugang und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Das großzügige Badezimmer vervollständigt die Etage.

Das Haus ist voll unterkellert und hat dadurch umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Weiterer Stauraum befindet sich im Dachboden. Eine am Haus angebaute Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, eine funktionale Raumaufteilung und einen außergewöhnlichen Garten zu einem harmonischen Gesamtbild. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum, Ruhe und ein besonderes Wohnumfeld legen.

Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

Detalhes do equipamento

- Großer parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand
- Voll unterkellert + zusätzlicher Stauraum im Dachboden
- Garage am Haus und zusätzlicher Stellplatz
- Ruhige, private Wohnlage
- Ideal für Familien und Naturliebhaber

Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Bayreuth. Dank der zentralen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie vielfältige Freizeitangebote – in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Durch die Nähe zu den Bundesstraßen B2, B22 und B85 sowie zur Autobahn A9 ist eine optimale überregionale Erreichbarkeit gewährleistet. So bestehen schnelle und bequeme Verbindungen in alle Richtungen, insbesondere nach Nürnberg, München und Berlin.

Auch der öffentliche Personennahverkehr ist komfortabel gestaltet. Das gut ausgebaute Stadtbusnetz sorgt für eine regelmäßige und zuverlässige Verbindung der umliegenden Stadtteile mit der Innenstadt und erleichtert damit den täglichen Weg zur Arbeit oder Schule.

Diese attraktive Lage verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung – ideal für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

Número da propriedade: 26093003 - 95445 Bayreuth

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 356.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número da propriedade: 26093003 - 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

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

www.von-poll.com