

Bayreuth

Zuhause mit Potenzial – Charmanter Bungalow in begehrter Wohnlage von Bayreuth

Número da propriedade: 26093065



PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 128 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.070 m²

Número da propriedade: 26093065 - 95447 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: 26093065 - 95447 Bayreuth

Numa vista geral

Número da propriedade	26093065
Área	ca. 128 m ²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	495.000 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, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26093065 - 95447 Bayreuth

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	06.07.2036
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	150.00 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 26093065 - 95447 Bayreuth

O imóvel



Número da propriedade: 26093065 - 95447 Bayreuth

O imóvel



Número da propriedade: 26093065 - 95447 Bayreuth

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 26093065 - 95447 Bayreuth

O imóvel



Número da propriedade: 26093065 - 95447 Bayreuth

O imóvel



Número da propriedade: 26093065 - 95447 Bayreuth

O imóvel

VON POLL
IMMOBILIEN

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



Número da propriedade: 26093065 - 95447 Bayreuth

O imóvel



Número da propriedade: 26093065 - 95447 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: 26093065 - 95447 Bayreuth

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26093065 - 95447 Bayreuth

Detalhes do equipamento

- * 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

Número da propriedade: 26093065 - 95447 Bayreuth

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26093065 - 95447 Bayreuth

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26093065 - 95447 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