Bayreuth

Well-maintained two-family house in a sought-after residential area

Property ID: 25093055



PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 711 m²

Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

At a glance

Property ID	25093055
Living Space	ca. 152 m²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage

Purchase Price	535.000 EUR
House	Two-family house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

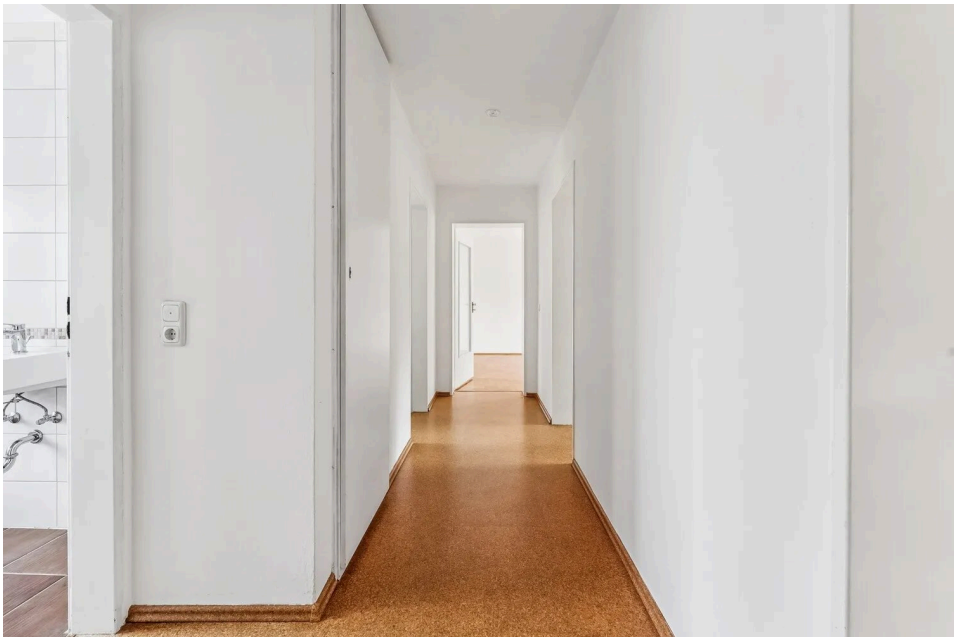
Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	05.10.2035

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	171.8 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

The property





Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

The property





Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

The property





Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

The property





Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

The property



Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

A first impression

This well-maintained two-family house, with a total living area of approximately 152 m² and a plot size of around 711 m², is located in a quiet, family-friendly residential area and is suitable for various uses – whether as a multi-generational home, for rental purposes, or as a combination of residential and investment property. The house boasts a clearly structured floor plan, identical on both the ground and upper floors. Both living units are completely separate and each offers approximately 76 m² of living space. The heart of each unit is a spacious living and dining area, whose open atmosphere makes it the perfect place for socializing with family and friends. Large windows provide ample natural light and give the rooms a bright, inviting feel. The living space is complemented by a bedroom and an additional room that can be flexibly used as a children's room, guest room, or office. Both apartments are equipped with fitted kitchens. Another highlight is the bathrooms, each with natural light, a bathtub, and a separate shower – ideal for families or couples who value comfort and functionality. The beautifully landscaped garden offers ample space for outdoor relaxation – whether for playing with children, gardening, or enjoying relaxed barbecues. The ground-floor apartment has direct access to the terrace and garden, while the upper floor features a glazed balcony with a magnificent view of the surrounding greenery. The house has a full basement and is heated by an oil-fired central heating system. Two garages and an additional carport provide convenient parking and reliably protect your vehicles from the elements. This house is ideally suited to various lifestyles – whether for personal use, rental, or as an ideal multi-generational home. Thanks to its well-designed layout and excellent condition, the property offers great potential for individual living concepts.

Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

Details of amenities

- Zwei komplett getrennte Wohneinheiten (baulich nicht zusammenlegbar)
- Ca. 76 m² 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

Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

All about the location

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.

Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 171.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25093055 - 95445 Bayreuth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com