Bayreuth

Maison bifamiliale bien entretenue dans un quartier résidentiel recherché

CODE DU BIEN: 25093055



PRIX D'ACHAT: 535.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 711 m^2

CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093055
Surface habitable	ca. 152 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	535.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

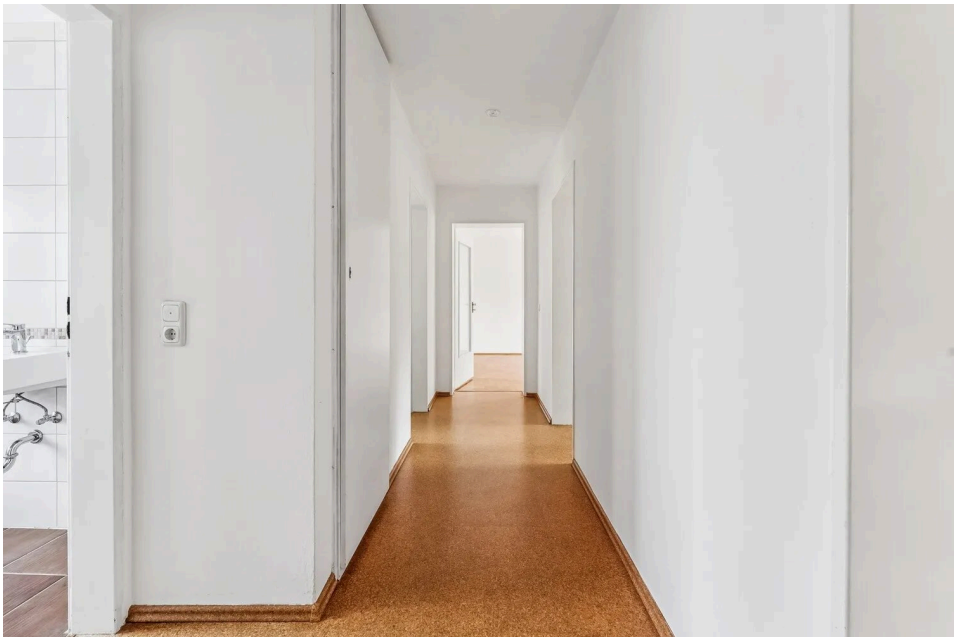
Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.10.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	171.8 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

La propriété





CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

La propriété





CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

La propriété





CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

La propriété





CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

Une première impression

Cette maison bi-familiale bien entretenue, d'une surface habitable totale d'environ 152 m² et d'un terrain d'environ 711 m², est située dans un quartier résidentiel calme et familial. Elle se prête à différents usages : résidence multigénérationnelle, investissement locatif ou combinaison d'habitation et d'investissement. La maison bénéficie d'un plan d'étage clair et identique au rez-de-chaussée et à l'étage. Les deux logements sont totalement indépendants et offrent chacun environ 76 m² de surface habitable. Le cœur de chaque logement est un vaste séjour/salle à manger dont l'atmosphère ouverte est idéale pour recevoir famille et amis. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et confèrent aux pièces une ambiance lumineuse et accueillante. L'espace de vie est complété par une chambre et une pièce supplémentaire pouvant servir de chambre d'enfant, de chambre d'amis ou de bureau. Les deux appartements sont équipés d'une cuisine aménagée. Autre atout : les salles de bains, baignées de lumière naturelle, avec baignoire et douche séparée – un confort optimal pour les familles ou les couples en quête de fonctionnalité. Le jardin paysager offre un vaste espace de détente en plein air, idéal pour jouer avec les enfants, jardiner ou organiser des barbecues conviviaux. L'appartement du rez-de-chaussée bénéficie d'un accès direct à la terrasse et au jardin, tandis que celui de l'étage dispose d'un balcon vitré offrant une vue imprenable sur la verdure environnante. La maison possède un sous-sol complet et est chauffée par une chaudière au fioul. Deux garages et un abri voiture supplémentaire permettent un stationnement aisé et protègent efficacement vos véhicules des intempéries. Cette maison se prête parfaitement à différents modes de vie : résidence principale, investissement locatif ou encore maison multigénérationnelle idéale. Grâce à son agencement bien pensé et à son excellent état, elle offre un fort potentiel pour des aménagements personnalisés.

CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25093055 - 95445 Bayreuth

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com