Bayreuth

# Kleines Einfamilienhaus mit Erweiterungspotenzial nähe Hofgarten

*Objektnummer: 25093066*



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 462 m²

Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25093066 |
| Wohnfläche | ca. 72 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1951 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 369.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2009 |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 41 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 23.10.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 496.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1951 |

Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Die Immobilie





Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Die Immobilie





Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Die Immobilie





Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Die Immobilie





Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

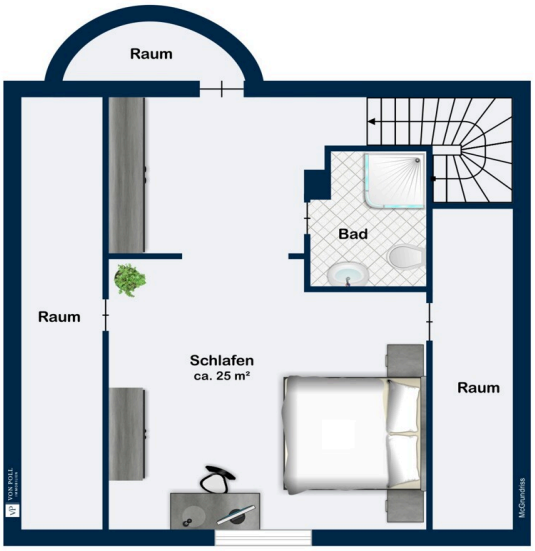
T.: 0921 - 73 04 553

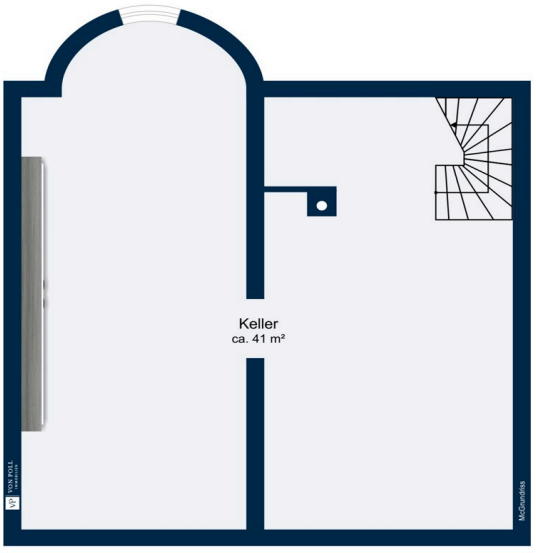
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth

Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Grundrisse




Raum
Bad
Raum
Schlafen
ca. 25 m²
Raum




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus bietet einer interessierten Käufergruppe die seltene Gelegenheit, ein Stück Stadtgeschichte individuell zu gestalten. Ursprünglich stand auf dem großzügigen Grundstück ein Mehrfamilienhaus, das im Krieg zerstört wurde. Im Jahr 1951 wurde es als Einfamilienhaus neu gebaut. Die Liegenschaft liegt in direkter Nachbarschaft zum beliebten Hofgarten, was für viele Bewohner Lebensqualität und einen hohen Naherholungswert bedeutet.
Mit einer Wohnfläche von ca. 72 m², die sich auf zwei Zimmer, Küche und WC im Erdgeschoss sowie ein Zimmer und das Bad im Dachgeschoss verteilen, eignet sich das Haus ideal für Singles und Paare. Das Gebäude ist komplett unterkellert, hier gibt es zwei weitere Nutzräume. Das rund 462 m² große Grundstück bietet neben viel Grünfläche weitere Gestaltungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel einen Anbau am bestehenden Gebäude oder sogar den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Somit steht Interessierten sowohl die klassische Nutzung als Einfamilienhaus als auch eine potenzielle Erweiterung offen.
Das Objekt ist sanierungsbedürftig und bietet somit viel Raum für individuelle Vorstellungen und Umsetzungsmöglichkeiten in Bezug auf Grundriss, Ausstattung und moderne Technik. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2009 statt, als die Gaszentralheizung erneuert wurde. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist einfach gehalten und entspricht weitgehend dem Ausstattungsstandard älterer Baujahre.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.
Die Kombination aus großem Grundstück, Entwicklungsmöglichkeiten und einer Adresse in direkter Nähe zum Hofgarten macht dieses Angebot besonders attraktiv – nicht nur für Familien, sondern auch für Bauträger und Investoren.

Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Ausstattung und Details

- Haus ist stark sanierungsbedürftig
- neue Gasheizung im Jahr 2009
- gut Lage neben Hofgarten
- Bau von Mehrfamilienhaus ist möglich
- Anbau am bestehenden Haus ist möglich

Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Kreuzstein unmittelbar neben dem Hofgarten.

Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25093066 - 95444 Bayreuth

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com