Bayreuth

Charmante Altbauwohnung in zentraler Lage von Bayreuth

Objektnummer: 26093084



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26093084 - 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: 26093084 - 95444 Bayreuth

Auf einen Blick

Objektnummer	26093084	Kaufpreis	435.000 EUR
Wohnfläche	ca. 159 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Badezimmer	1		
Baujahr	1881	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26093084 - 95444 Bayreuth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26093084 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie

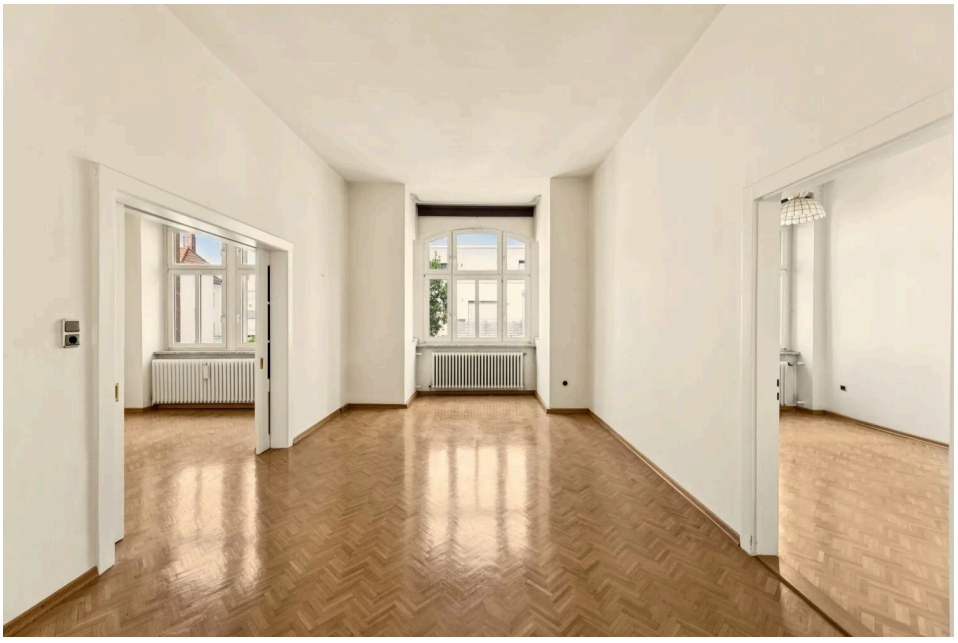




Objektnummer: 26093084 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093084 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093084 - 95444 Bayreuth

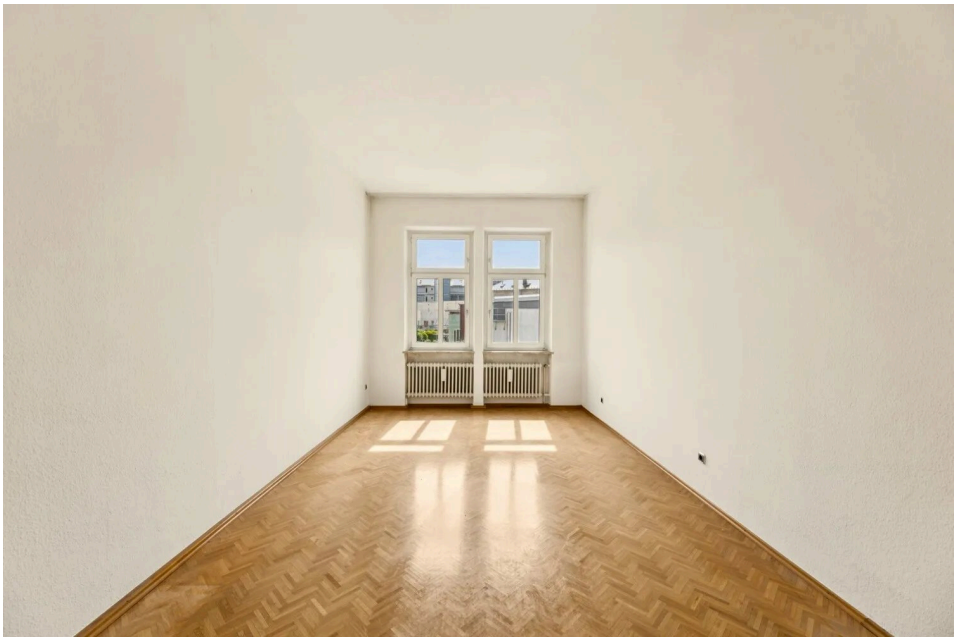
Die Immobilie





Objektnummer: 26093084 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093084 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093084 - 95444 Bayreuth

Grundrisse



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: 26093084 - 95444 Bayreuth

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche 6-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines repräsentativen Altbaus aus dem Jahr 1881. Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m², einer beeindruckenden Deckenhöhe von rund 3,55 Metern und zahlreichen historischen Details vereint diese Immobilie den Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens.

Das denkmalgeschützte Anwesen wurde im Laufe der Jahre mehrfach saniert und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Charakteristische Elemente wie die stilvolle Fassade und die großzügigen Raumproportionen blieben dabei vollständig erhalten und verleihen dem Gebäude bis heute seinen unverwechselbaren Charakter.

Die Wohnung überzeugt durch ihre vielseitige Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als großzügiges Familiendomizil, in der Kombination aus Wohnen und Homeoffice oder für individuelle Wohnkonzepte. Vom weitläufigen Wohnzimmer aus eröffnet sich zudem ein Ausblick auf das Bayreuther Festspielhaus.

Zu den besonderen Highlights zählen die Parkettböden, die – mit Ausnahme der Bäder und der Küche – in allen Räumen vorhanden sind, sowie die großen Fensterflächen, die reichlich Tageslicht in die Wohnung lassen. Gemeinsam mit den hohen Decken entsteht so ein einzigartiges, großzügiges Wohngefühl.

Ein weiterer Pluspunkt ist der 2022 angebaute Balkon mit ca. 8 m², der zum Verweilen im Freien einlädt. Abgerundet wird das Angebot durch ein Gäste-WC, ein Kellerabteil, eine Garage im Innenhof und einen Fahrradkeller für die Allgemeinheit.

Die leer stehende Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Herzen von Bayreuth – eine seltene Gelegenheit für Liebhaber großzügiger Altbauwohnungen mit historischem Flair und außergewöhnlicher Wohnqualität.

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), gerne unter +49 151 561 962 92 zur Verfügung.

Objektnummer: 26093084 - 95444 Bayreuth

Ausstattung und Details

- Parkettböden mit typischem Altbau-Flair
- Garage im Innenhof zur alleinigen Nutzung
- Balkon in sonniger Lage als zusätzlicher Freibereich
- großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Räume dank großer Fensterflächen
- eigenständiges Gäste-WC
- eigener Kellerraum
- kompakter Abstellraum in der Küche integriert
- Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
- Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung

Objektnummer: 26093084 - 95444 Bayreuth

Alles zum Standort

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage im Herzen Bayreuths. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe, und auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet.

Kulturelle Einrichtungen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten prägen das lebendige Umfeld der Immobilie. Bereits nach etwa fünf Minuten zu Fuß erreicht man die Bayreuther Fußgängerzone, die zum Genießen, Verweilen und Bummeln einlädt.

Die zentrale Lage sorgt dafür, dass alle Einrichtungen des täglichen Lebens schnell und unkompliziert zu erreichen sind.

Objektnummer: 26093084 - 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: 26093084 - 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