Bayreuth

# Raum für Ihre Wohnideen – Reihenendhaus mit großem Garten und Garage

*Objektnummer: 26093090*



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 527 m²

Objektnummer: 26093090 - 95445 Bayreuth


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

Objektnummer: 26093090 - 95445 Bayreuth

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26093090 |
| Wohnfläche | ca. 105 m² |
| Zimmer | 4.5 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1979 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 385.000 EUR |
| Haustyp | Reiheneckhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26093090 - 95445 Bayreuth

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 16.07.2034 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 239 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1979 |

Objektnummer: 26093090 - 95445 Bayreuth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26093090 - 95445 Bayreuth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26093090 - 95445 Bayreuth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26093090 - 95445 Bayreuth

# Die Immobilie

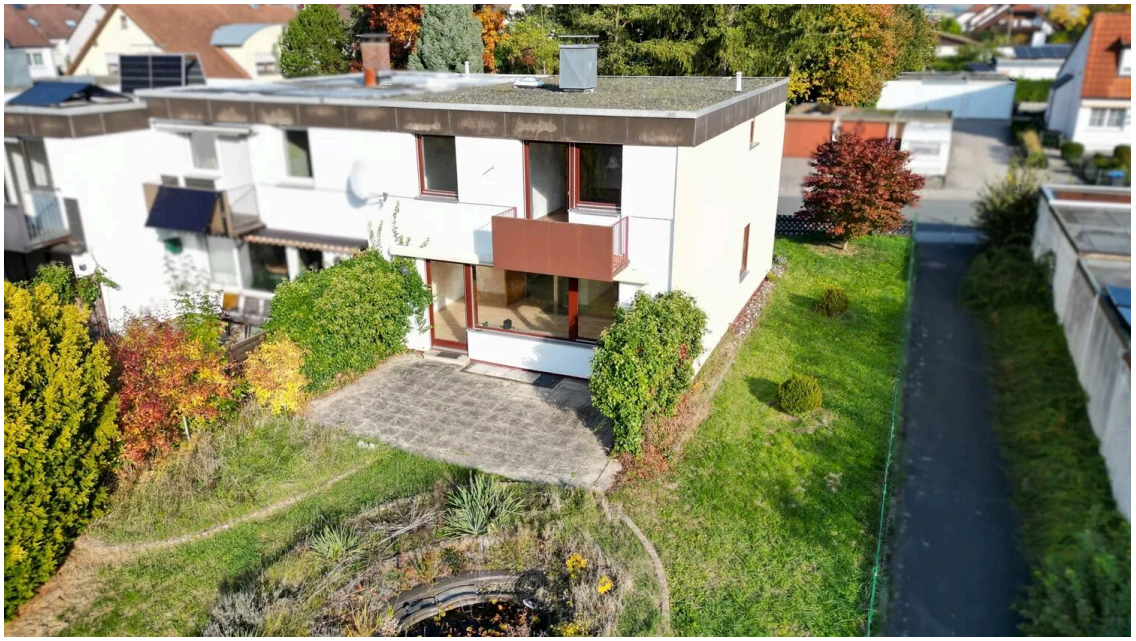




Objektnummer: 26093090 - 95445 Bayreuth

# Die Immobilie





Objektnummer: 26093090 - 95445 Bayreuth

# Grundrisse




Kinderzimmer 1
Kinderzimmer 2
Flur
Bad
Büro
Schlafzimmer
Balkon




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: 26093090 - 95445 Bayreuth

# Ein erster Eindruck

Dieses Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage bietet ein vielseitiges Raumangebot für Familien oder Paare mit zusätzlichem Platzbedarf. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das sich um das Haus erstreckt und viel Raum für Erholung, Spiel und eigene Gartenideen bietet. Eine direkt nebenan gelegene Garage mit vorgelagertem Stellplatz sorgt für kurze Wege im Alltag.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Die breite Verglasung zur Terrasse bringt viel Tageslicht ins Wohnzimmer und eröffnet den Blick in den Garten. Ein Schwedenofen schafft hier gerade in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre. Der Essbereich schließt unmittelbar an die separate Küche an, die durch eine praktische Speisekammer ergänzt wird. Ein Gäste-WC sowie der Windfang und die Diele vervollständigen das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Alle Räume sind über den zentralen Flur erreichbar.

Im Kellergeschoss stehen ein großer Kellerraum, der Heizraum und ein Hausanschlussraum zur Verfügung. Die zusätzlichen Flächen bieten reichlich Platz für Vorräte, Haushaltsutensilien und die Aufbewahrung saisonaler Gegenstände. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 1998.

Die Terrasse lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und entspannten Stunden im Freien ein. Ein kleiner Gartenteich setzt einen reizvollen Akzent im großzügigen Außenbereich, der zugleich Raum für eigene Gestaltungsideen lässt. Der Balkon bietet einen weiteren Rückzugsort unter freiem Himmel.

Mit seiner familiengerechten Aufteilung, dem großzügigen Außenbereich und den praktischen Parkmöglichkeiten bietet dieses Reihenendhaus eine attraktive Grundlage für ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen.

Objektnummer: 26093090 - 95445 Bayreuth

# Ausstattung und Details

- großzügiges Grundstück mit kleinem Gartenteich
- Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt davor
- Terrasse und zusätzlicher Balkon im OG
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- kleine Speisekammer in der Küche
- Gasheizung aus dem Jahr 1998

Objektnummer: 26093090 - 95445 Bayreuth

# Alles zum Standort

Das Reihenendhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im Bayreuther Stadtteil Hussengut. Das gewachsene Viertel ist überwiegend von Reihenhäusern und Bungalows geprägt und wird zunehmend von jungen Familien belebt. Nachbarschaftliche Veranstaltungen wie Straßenfeste und Flohmärkte fördern den Zusammenhalt.

Besonders praktisch für Familien: Durch das Gartentor gelangen Kinder direkt auf einen Fußweg zum nahe gelegenen Spielplatz, ohne entlang der Straße laufen zu müssen. Der Fußweg führt auch zu dem nahe gelegenen Getränkemarkt.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei und eine im 20-Minuten-Takt bediente Stadtbusanbindung sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Kita „Zwergenhügel“ liegt in der Nähe; die zuständige Grundschule befindet sich in St. Georgen.

Objektnummer: 26093090 - 95445 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.

Objektnummer: 26093090 - 95445 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