Bayreuth

Großzügiges Wohnhaus mit weitläufigem Garten in begehrter Lage

Objektnummer: 26093091



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 262 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1096 m²

Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

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

Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

Auf einen Blick

Objektnummer	26093091
Wohnfläche	ca. 262 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	357.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

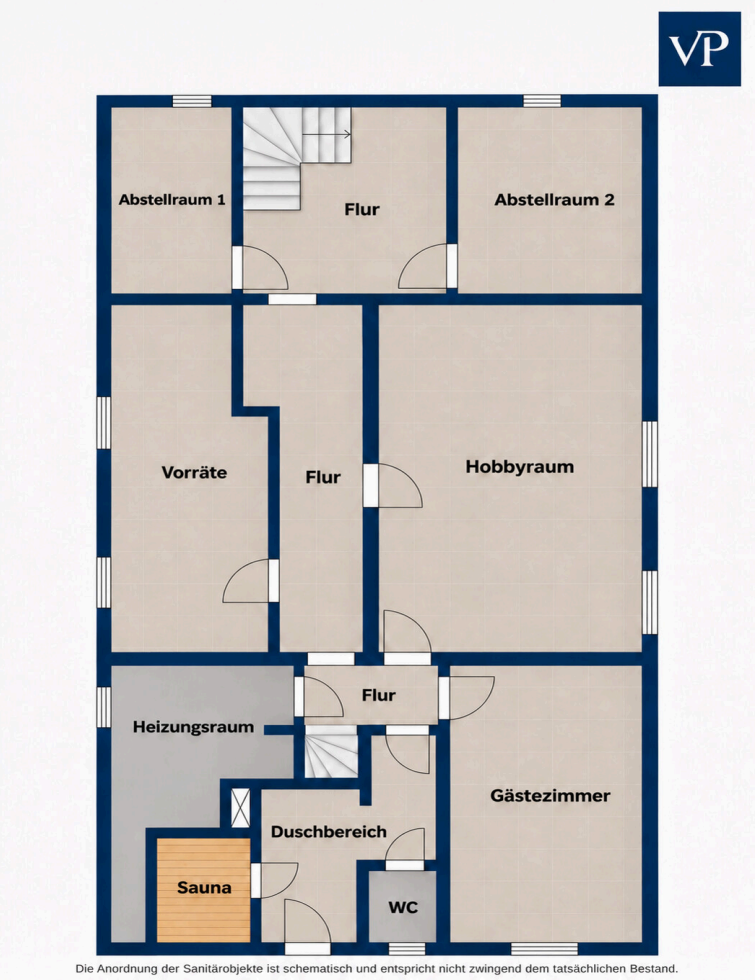
Grundrisse



Die Anordnung der Sanitärobjekte ist schematisch und entspricht nicht zwingend dem tatsächlichen Bestand.



Die Anordnung der Sanitärobjekte ist schematisch und entspricht nicht zwingend dem tatsächlichen Bestand.



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: 26093091 - 95447 Bayreuth

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohnhaus in einer ruhigen Sackgasse im beliebten Bayreuther Stadtteil Birken bietet mit ca. 262 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 1.096 m² einschließlich anteiliger Zufahrtsfläche viel Raum für diverse Wohnbedürfnisse.

Das Hausgrundstück umfasst ca. 986 m². Hinzu kommt ein hälftiger Miteigentumsanteil an der 219 m² großen Zufahrtsstraße, der rechnerisch weitere 109,50 m² ausmacht und mitverkauft wird.

Neun Wohn- und Schlafräume, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, sowie zusätzliche Keller- und Abstellflächen eröffnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Dachgeschoss ist derzeit an Studenten vermietet.

Das Erdgeschoss umfasst vier Wohn- und Schlafräume, zwei Küchen und ein Badezimmer. Den Mittelpunkt bildet der großzügige Wohnbereich im Anbau mit rund 48 m² und einem Kachelofen.
Hier ist ausreichend Platz für einen großzügigen Wohn- und Essbereich sowie gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Die weiteren Zimmer ermöglichen unterschiedliche Nutzungen, beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Mehrere Flurbereiche verbinden die Räume miteinander.

Die größtenteils überdachte Terrasse erweitert den Aufenthaltsbereich ins Freie und bietet einen geschützten Platz für gemeinsame Mahlzeiten oder entspannte Stunden mit Blick in den Garten. Der großzügige Außenbereich lädt zum Verweilen und Erholen im Grünen ein.

Im Dachgeschoss befinden sich fünf Zimmer unterschiedlicher Größe, eine Küche und zwei Bäder. Der größte Raum bietet mit rund 26 m² Wohnfläche besonders viel Platz. Die vorhandenen Dachgauben sorgen für viel Tageslicht und erweitern die gut nutzbaren Bereiche dieser Etage. Ein Balkon ergänzt die Ausstattung auf dieser Etage und bietet einen weiteren Aufenthaltsbereich im Freien.

Das unterkellerte Haupthaus verfügt über umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Eine Sauna mit angrenzender Dusche und WC ergänzt den Kellerbereich und bietet Gelegenheit zur Entspannung im eigenen Zuhause.

Der Spitzboden hält zusätzlichen Stauraum bereit.

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1964 errichtet und 1972 um einen nicht unterkellerten Anbau erweitert.
Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 1980, deren Brenner 1995 erneuert wurde. Zwei Garagen und zusätzliche Stellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Ihre Größe, die vorhandene Raumstruktur und das weitläufige Grundstück bilden eine gute Grundlage, um Ausstattung und Gestaltung an die eigenen Vorstellungen anzupassen.

Insbesondere für Käufer mit größerem Platzbedarf bietet sich hier die Gelegenheit, ein individuelles Zuhause in attraktiver Wohnlage zu schaffen.

Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

Ausstattung und Details

- Sauna im Kellerbereich mit Dusche und WC
- Größtenteils überdachte Terrasse und Feuerstelle im Außenbereich
- Kachelofen im großen Wohnzimmer
- Balkon im Dachgeschoss
- Zwei Garagen und zusätzliche Stellplätze
- Haupthaus unterkellert; zusätzlicher Stauraum im Spitzboden
- Baujahr 1964; nicht unterkellerter Anbau von 1972
- Gasheizung von 1980; Brennertausch 1995

Objektnummer: 26093091 - 95447 Bayreuth

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohnumfeld in einer Sackgasse und bietet mit ihrem weitgehend uneinsehbaren Garten viel Privatsphäre. Der weitläufige Außenbereich schafft einen geschützten Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien und weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Sowohl die Universität als auch der Röhrenseepark sind fußläufig zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahen Hauptverkehrsstraßen ermöglichen kurze Wege in die Innenstadt, zur Universität und ins Umland.

Objektnummer: 26093091 - 95447 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: 26093091 - 95447 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