Bayreuth

Einzigartiges Wohnambiente - hochwertig saniertes Anwesen mit zwei Wohneinheiten

Objektnummer: 26093105



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 308 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 382 m²

Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

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

Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

Auf einen Blick

Objektnummer	26093105
Wohnfläche	ca. 308 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1872
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

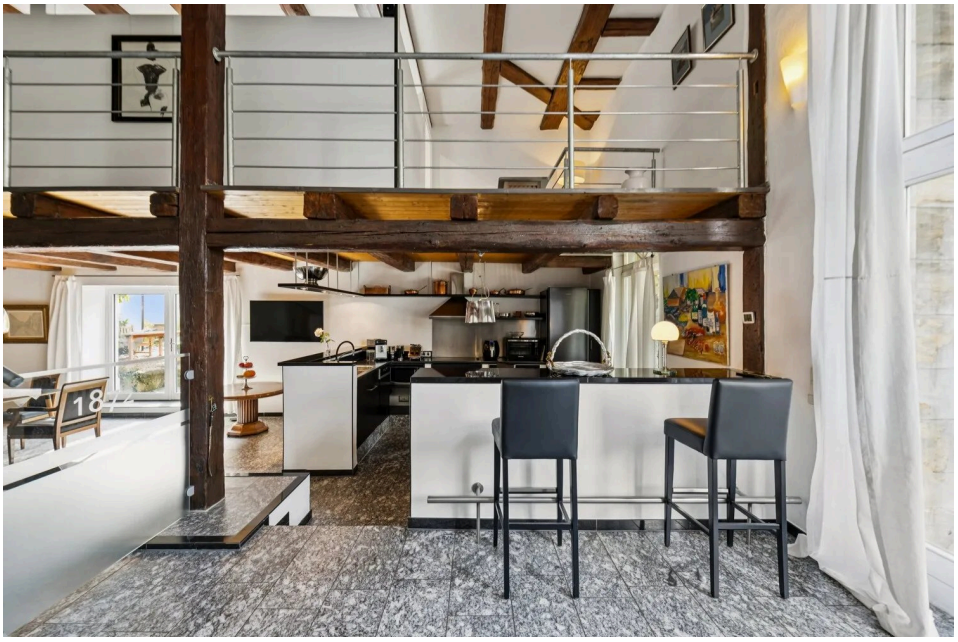
Auf einen Blick: Energiedaten

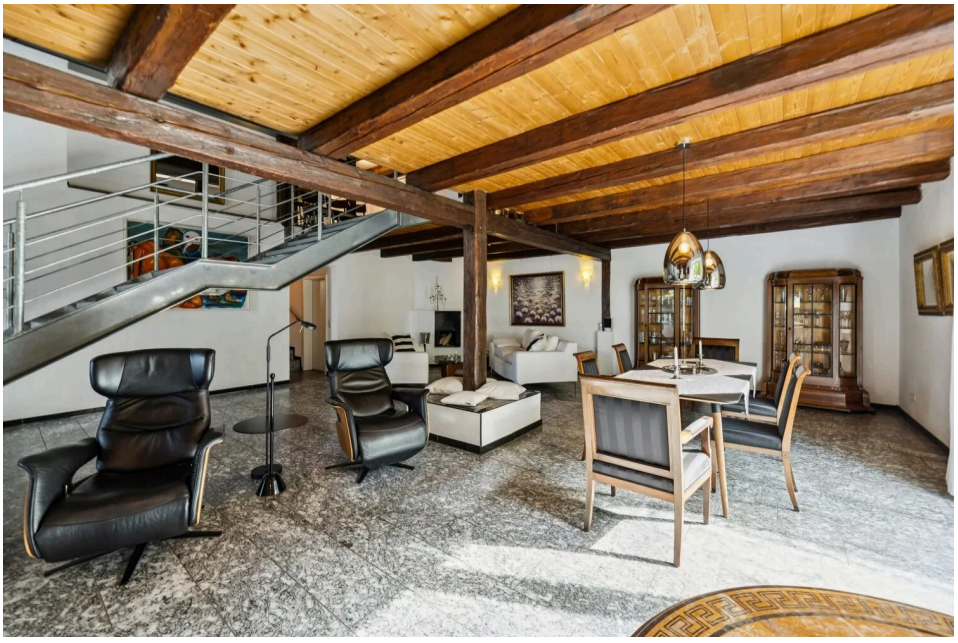
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.05.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	78.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

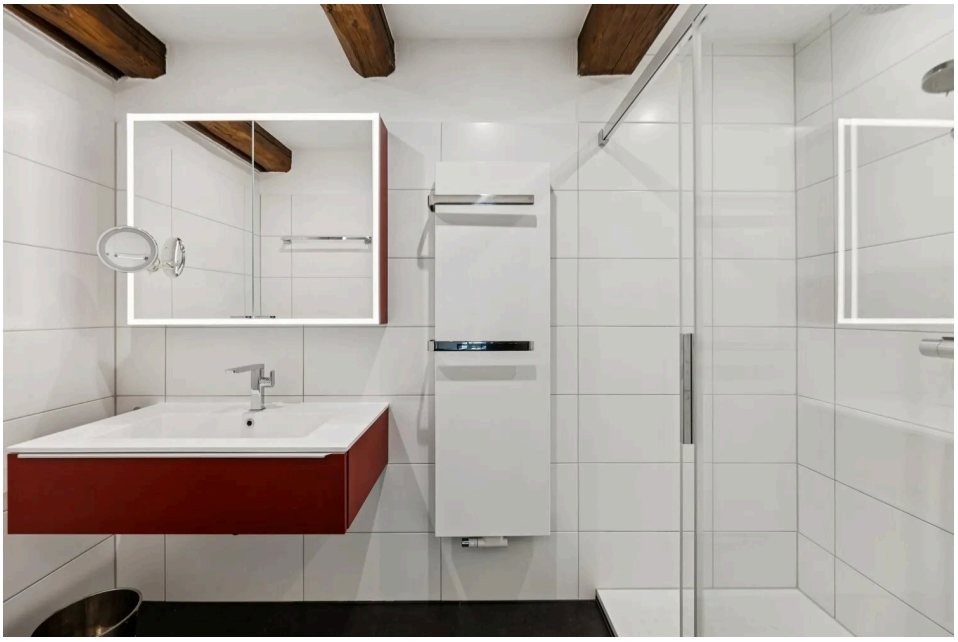
Die Immobilie





Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

Ein erster Eindruck

In zentraler Lage von Bayreuth erwartet Sie dieses außergewöhnliche Stadthaus, das mit seinem ganz eigenen Charme und einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten begeistert. Das aus dem Jahr 1872 stammende Gebäude wurde 1998 umfassend kernsaniert und zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut. Im Jahr 2022 erfolgten weitere aufwendige Renovierungsmaßnahmen. Dabei entstand eine besondere Verbindung aus historischen Elementen und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 308 m² und umfasst zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Durch die großzügige Raumaufteilung eignet sich das Anwesen sowohl für Familien mit hohem Platzbedarf als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Erdgeschoss bildet mit seinem weitläufigen Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in das weiträumige Raumkonzept ein und bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Besonders die sichtbaren Holzbalken, die beeindruckende Raumhöhe und die Galerie verleihen diesem Bereich seinen unverwechselbaren Charakter. Ein offener Kamin sorgt an kühleren Tagen für eine gemütliche Atmosphäre. Die italienischen Granitfliesen mit Fußbodenheizung unterstreichen die hochwertige Ausstattung. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene separate Toiletten für Damen und Herren, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein praktischer Lagerraum, der als Kellerersatz dient.

Über eine Stahltreppe in Industrieoptik gelangt man auf die Galerie. Hier stehen zwei Schlafzimmer mit bodentiefen Sprossenfenstern sowie ein Arbeitsbereich zur Verfügung. Ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und ein separates WC mit Wäschekammer runden das Raumangebot ab.

Die zweite Wohneinheit befindet sich im Obergeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 101 m². Auch hier erwartet Sie ein großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eröffnet. Zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben ist die geräumige Dachterrasse, die ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet und zum Entspannen an der frischen Luft einlädt. Eine stilvolle Wendeltreppe führt in das darüberliegende Dachgeschoss, in dem sich zwei weitere Räume befinden.

Ein weiteres Highlight ist der liebevoll gestaltete Kiesgarten. Eine Pergola, verschiedene Sitzmöglichkeiten und eine Terrasse schaffen eine angenehme

Atmosphäre und laden dazu ein, die warmen Monate im Freien zu genießen. Eine Besonderheit ist die kleine, vom Garten zugängliche Insel, an der der Mühlbach direkt vorbeifließt und die dem Außenbereich einen ganz besonderen Charme verleiht. Hier kann man den Alltag wunderbar hinter sich lassen, ohne auf die Vorzüge des Stadtlebens verzichten zu müssen.

Zwei Stellplätze direkt auf dem Grundstück runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus, zur Nutzung durch zwei Generationen oder als Wohn- und Geschäftshaus – die Immobilie eröffnet vielfältige Möglichkeiten und lässt sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Auch eine teilweise Vermietung ist durch die beiden abgeschlossenen Wohneinheiten denkbar.

Eine besondere Immobilie für alle, die das Außergewöhnliche suchen und dabei nicht auf eine zentrale Lage, viel Wohnraum und einen eigenen Garten verzichten möchten.

Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

Ausstattung und Details

Erdgeschoss und Galerie (erste Wohneinheit, ca. 207 m²)
Erdgeschoss:
* Großer Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche
* Sichtbare Holzbalken und beeindruckende Raumhöhe
* Italienische Granitfliesen mit Fußbodenheizung
* Separate Damen- und Herren-WCs
* Hauswirtschaftsraum und zusätzlicher Lagerraum
* Stahltreppe in Industrieoptik zur Galerie
Galerie:
* Zwei Schlafzimmer mit bodentiefen Sprossenfenstern
* Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
* Separates WC mit Wäschekammer
Obergeschoss und Dachgeschoss (zweite Wohneinheit, ca. 101 m²):
Obergeschoss:
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
* Zwei Schlafzimmer
* Badezimmer mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken
* Geräumige Dachterrasse
* Wendeltreppe ins Dachgeschoss
Dachgeschoss:
* Zwei zusätzliche Räume
* Ideal als Homeoffice, Fitnessbereich oder privater Rückzugsort
Garten:
* Kiesgarten mit Terrasse und Pergola
* Kleine Garteninsel am Mühlbach
* Zwei Stellplätze direkt auf dem Grundstück
Weitere Eckdaten:
* Zwei abgeschlossene Wohneinheiten
* Ursprüngliches Baujahr ca. 1872
* Kernsanierung 1998
* Weitere umfassende Renovierungsmaßnahmen 2022

Objektnummer: 26093105 - 95444 Bayreuth

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage in Bayreuth und bietet eine gelungene Kombination aus stadtnaher Wohnqualität und guter Erreichbarkeit. Die Bayreuther Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine bequeme und unkomplizierte Mobilität innerhalb des Stadtgebiets. Darüber hinaus gewährleisten die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie die Autobahn A9 eine gute Verbindung in die umliegenden Städte und überregionalen Wirtschaftszentren.

Objektnummer: 26093105 - 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: 26093105 - 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