Bayreuth

Ruhig und zentral: Reihenendhaus mit zwei Garagen

Objektnummer: 26093122



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 367 m²

Objektnummer: 26093122 - 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: 26093122 - 95447 Bayreuth

Auf einen Blick

Objektnummer	26093122
Wohnfläche	ca. 121 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1961
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	265.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26093122 - 95447 Bayreuth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	214.44 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26093122 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093122 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093122 - 95447 Bayreuth

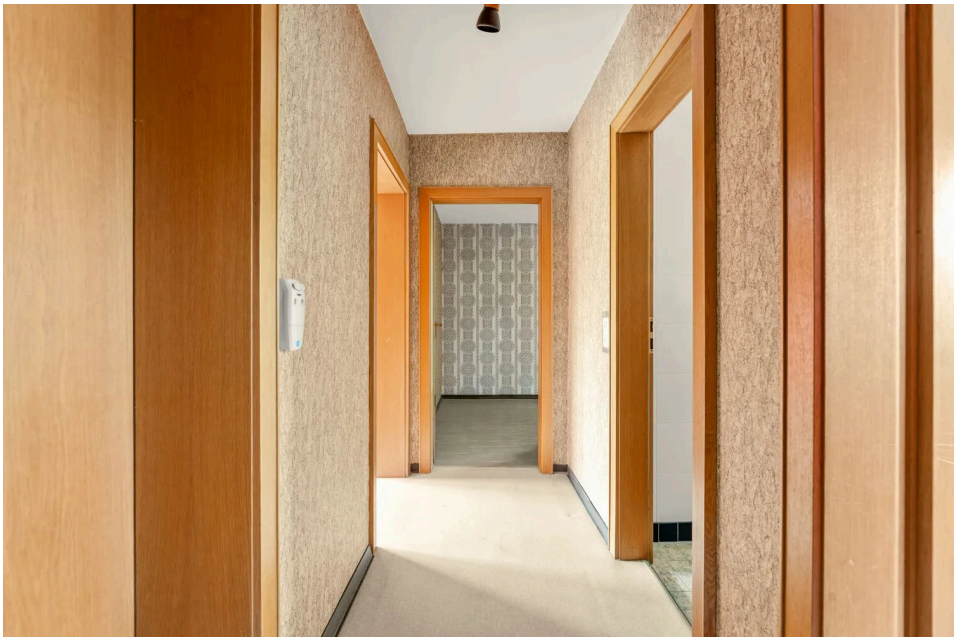
Die Immobilie





Objektnummer: 26093122 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie

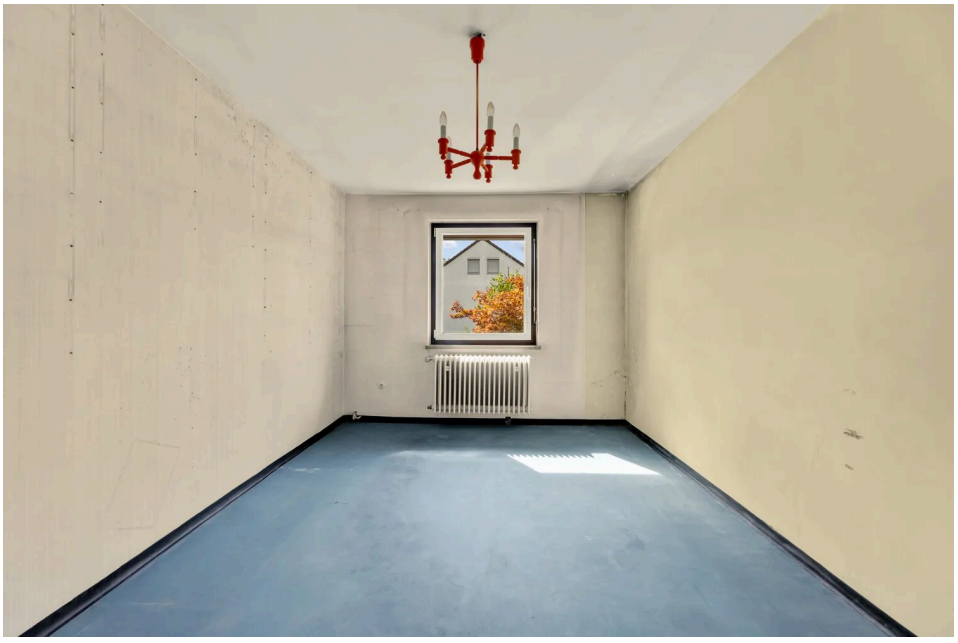




Objektnummer: 26093122 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093122 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093122 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie





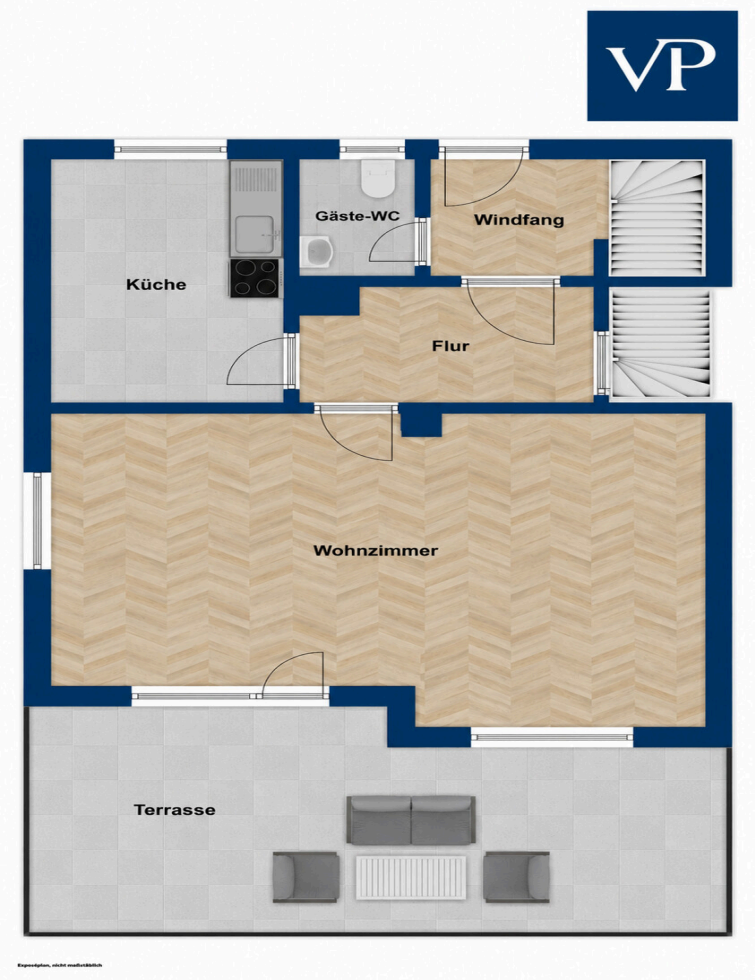
Objektnummer: 26093122 - 95447 Bayreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 26093122 - 95447 Bayreuth

Grundrisse




Bad
Flur
Kinderzimmer
Flur
Schlafzimmer
Kinderzimmer
Balkon


Abstellkammer
Flur
Studiobereich
Studiobereich



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: 26093122 - 95447 Bayreuth

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenendhaus in solider Massivbauweise bietet auf ca. 121 m² Wohnfläche viel Platz für Paare und Familien. Das rund 367 m² große Grundstück ergänzt das Raumangebot und bietet attraktive Möglichkeiten, sich in ruhiger Wohnlage von Bayreuth ein gemütliches Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Dank der soliden Bauweise bietet das Haus eine gute Grundlage, um durch individuelle Modernisierungen ein gemütliches Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Besonders attraktiv ist der großzügige und gepflegte Garten, der zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und individuellen Nutzung bietet. Die vorhandene Terrasse und der Balkon schaffen zusätzliche Bereiche, um Zeit im Freien zu verbringen.

Auch für Fahrzeuge ist ausreichend Platz vorhanden. Eine der beiden Garagen ist direkt über den Garten zugänglich und verfügt über einen zusätzlichen Stellplatz davor. Eine weitere Garage befindet sich nur wenige Meter vom Haus entfernt und ergänzt die vorhandenen Parkmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befinden sich ein helles Wohnzimmer, die Küche sowie ein Gäste-WC im Eingangsbereich. Vom Wohnzimmer besteht außerdem ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Das Obergeschoss umfasst das Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie das Badezimmer. Die zusätzlichen Räume lassen sich flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Etage der Zugang zum Balkon im Schlafzimmer.

Im Dachgeschoss befindet sich ein ausgebautes Studio, das aus einem größeren Wohnraum mit separatem Waschbecken und einem kleineren Durchgangszimmer besteht. Ein klassischer Dachbodenbereich bietet auf der anderen Seite zudem zusätzlichen Stauraum.

Das Kellergeschoss verfügt über eine Waschküche, den Heizungsraum und weitere Räumlichkeiten mit ausreichend Nutz- und Abstellfläche. Im Waschraum befindet sich außerdem eine Tür, über die eine Treppe nach draußen in den Garten führt.

Zur Ausstattung des Hauses gehören doppelt verglaste Kunststofffenster. Die

Wärmeversorgung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 1999. Für die Warmwasserbereitung kommen dezentrale elektrische Geräte aus dem Jahr 2015 zum Einsatz.

Insgesamt bietet dieses Reihenendhaus eine gelungene Kombination aus vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten, einem großzügigen Grundstück und einer gefragten, familienfreundlichen Lage. Besonders für Paare und Familien, die ein ruhiges Zuhause mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen, stellt die Immobilie eine interessante Gelegenheit dar.

Bei Fragen oder Interesse an einem Besichtigungstermin erreichen Sie Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), gerne telefonisch unter +49 151 561 962 92.

Objektnummer: 26093122 - 95447 Bayreuth

Ausstattung und Details

- Zwei Garagenstellplätze sowie ein zusätzlicher vorgelagerter Stellplatz
- Ausgebautes Studio im Dachgeschoss
- Terrasse mit Blick in den Garten
- Balkon im Obergeschoss

Objektnummer: 26093122 - 95447 Bayreuth

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend der Bayreuther Altstadt und verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit der Nähe zum Stadtzentrum. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, da sich eine Bushaltestelle nur wenige Meter entfernt befindet.

Die Kombination aus urbanem Umfeld, kurzen Wegen und ruhiger Wohnlage macht den Standort besonders attraktiv für Menschen, die zentral und stadtnah wohnen möchten, ohne auf eine entspannte Wohnatmosphäre verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26093122 - 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: 26093122 - 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