

Bayreuth

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten und Garage in Top-Lage nahe Klinikum

????????? ??????????: 25093018

www.von-poll.com???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 90 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 405 m²

???????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ?????: 25093018 - 95445 Bayreuth

?? ??? ??????

???????? ?????:	25093018	???? ?????:	395.000 EUR
????????	ca. 90 m ²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
????????	1		
???? ??????????	1992		
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????	???????? ????????	??????
		??????	??????, WC ????????, ?????, ???????? ??????

???????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	262.30 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.05.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992

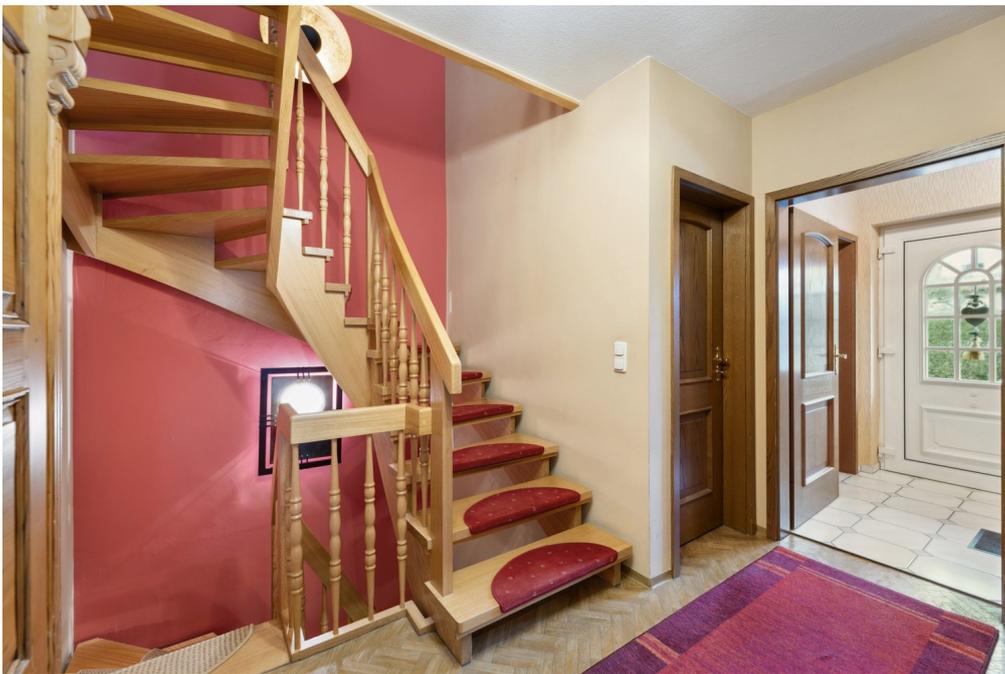
???????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

?? ?????????



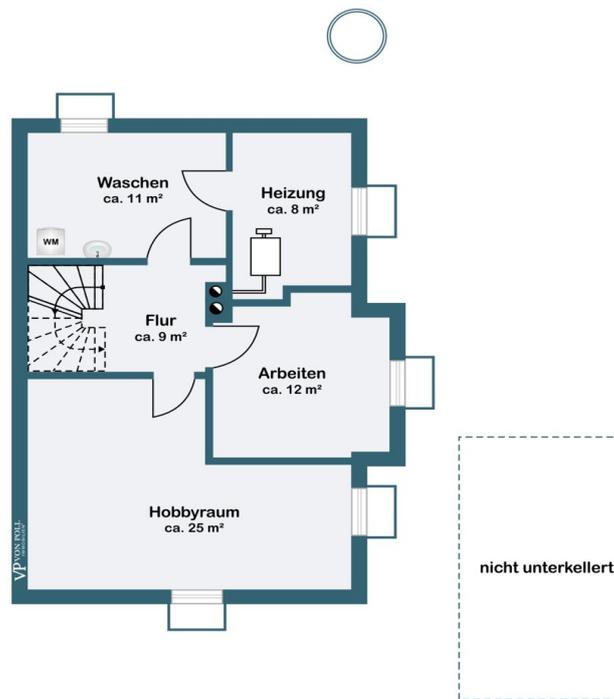
????????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

?? ?????????

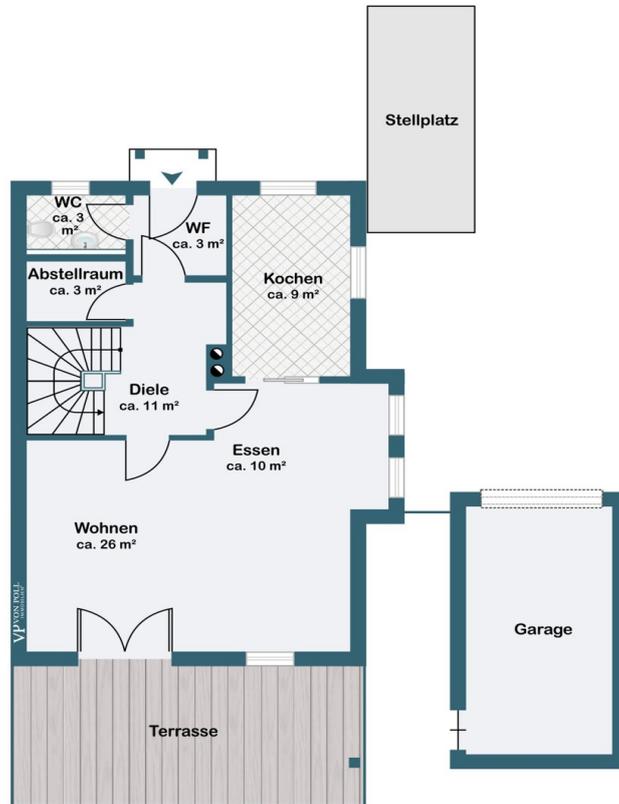


???????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

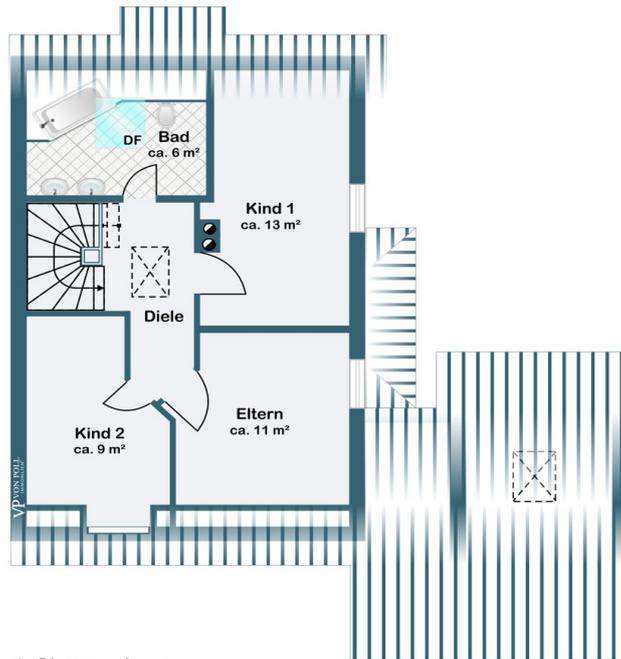
???????



Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

??? ?????? ???????????

Die gepflegte Doppelhaushälfte wurde in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie liebevoll gestaltete Außenanlagen. Die Wohnfläche von ca. 90 m² verteilt sich auf zwei Etagen und bietet ausreichend Platz für entspanntes Wohnen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn- und Esszimmer, die Küche sowie ein Gäste-WC. Eine besonders gemütliche Atmosphäre entsteht im Wohn- und Essbereich durch den eingebauten Kaminofen. Von hier aus gelangt man auf eine überdachte Terrasse und in den direkt angrenzenden Garten. Die Einbauküche inklusive Elektrogeräten besticht durch ihr zeitloses Design. Hier vereinen sich funktionale Ausstattung und effiziente Raumaufteilung - ideal für Kochbegeisterte. Ein Highlight des Hauses ist die überdachte Terrasse, die nicht nur zum Entspannen einlädt, sondern auch bei schlechtem Wetter die Nutzung des Außenbereichs ermöglicht. Von hier aus genießt man den Blick auf den liebevoll gepflegten und ansprechend gestalteten Garten. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, die sich hervorragend als Home-Office oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken. Ein Dachflächenfenster sorgt für natürliches Licht und eine freundliche Atmosphäre im Bad. Das Untergeschoss bietet zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum. Die zum Gebäude gehörende Garage befindet sich auf dem Grundstück. Zusätzliche Stellplätze liegen direkt davor. Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Mark Beyer unter der Telefonnummer 0921 - 73 04 553 gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

????????????????? ??? ??????????

- Überdachte Terrasse
- Garagenstellplatz am Haus
- Einbauküche samt Elektrogeräten
- Gepflegter Garten
- Voll unterkellert

???????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in Oberpreuschwitz, einem ruhigen und begehrten Stadtteil von Bayreuth. Die Bayreuther Innenstadt ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Nähe sorgen für eine gute Anbindung an das städtische Busnetz. Die Nähe zur B22 und zur Autobahn A9 (Anschlussstelle Bayreuth-Süd) ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, München oder Leipzig – ideal für Pendler oder Berufstätige mit überregionalem Arbeitsplatz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich im nahen Umfeld und machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Zudem laden zahlreiche Naherholungsgebiete, Spazierwege und Radstrecken in der Umgebung zu Aktivitäten im Freien ein und erhöhen die Wohnqualität zusätzlich.

??????? ???????: 25093018 - 95445 Bayreuth

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 262.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25093018 - 95445 Bayreuth

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73 ??????????
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com