Bayreuth

# Doppelhaushälfte mit herrlichem Garten in begehrter Wohnlage

***Objektnummer: 25093037***

**KAUFPREIS:** 395.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 111 $m^2$ • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 475 $m^2$

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**


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

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25093037 |
| Wohnfläche | ca. 111 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1954 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 395.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 05.05.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 311.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1954 |

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Ein erster Eindruck

Die 1959 erbaute Doppelhaushälfte steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 475 m² und überzeugt durch seine Lage.

Vor dem Haus befindet sich eine kleine Grünfläche, das Highlight ist jedoch der großzügige Gartenbereich hinter dem Haus – mit gepflegtem Rasen und herrlichem Baumbestand ein idealer Ort zur Erholung.

Die Wohnfläche von ca. 111 m² verteilt sich auf zwei identischen Etagen, von denen eine leerstehend und eine seit langen Jahren vermietet ist.

Das ausgebaute Dachgeschoss ist nicht mit in der Wohnfläche enthalten und verfügt über einen großen Wohnraum, eine Küche und ein Tageslichtbad.

Im Erd- und im ersten Obergeschoss befinden sich jeweils ein Flur, zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer und eine Küche. Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Wohnzimmer aus auf die Terrasse mit herrlichem Blick in den Garten.

Der Keller umfasst insgesamt vier Räume, darunter den Heizungsraum und einen von der Mieterin genutzten Raum. Die Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung stammt aus dem Jahr 2001.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen eine Garage zur Verfügung. Zudem gibt es vor der Garage einen weiteren Stellplatz.

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Ausstattung und Details

- ein Garagen- und ein Freistellplatz
- Terrasse mit Blick auf den großzügigen Garten
- ausgebautes Dachgeschoss
- separater Zugang über den Keller

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im Herzen des beliebten Stadtteils Birken und punktet durch seine stadtnahe Lage.

Die ruhige Lage innerhalb Bayreuths bietet eine sehr gute Busanbindung sowie nur 5 - 10 Minuten Fußweg bis in die Innenstadt.

**Objektnummer: 25093037 - 95444 Bayreuth**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 311.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
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.

**Objektnummer: 25093037 - 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