

Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

# Vielseitig nutzbares Einfamilienhaus auf großzügigem Grund

Property ID: 24093071



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.388 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## At a glance

Property ID	24093071
Living Space	ca. 89 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1976
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	320.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Swimming pool, Built-in kitchen

Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	455.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1976



Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## The property



Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## The property



Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 478

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)



Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## The property





Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## The property



Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## The property





Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Massivbauweise steht auf einem ca. 1.388 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet viel Platz für Familien, die in Bayreuth ein gemütliches Zuhause suchen. Die renovierungsbedürftige Immobilie besticht durch ihr großzügiges Grundstück und ihr vielversprechendes Ausbaupotenzial. Wichtig zu erwähnen ist, dass das gesamte Dachgeschoss nicht in der Wohnfläche enthalten ist. Außerdem hat das Untergeschoss eine normale Deckenhöhe und könnte somit auch ausgebaut werden. Raumaufteilung: - Erdgeschoss: Flur, Bad, Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, Terrasse - Dachgeschoss: großer Wohnbereich, WC, zwei Schlafzimmer, drei kleine Abstellräume - Untergeschoss: drei Kellerräume, Bad, Heizungsraum Zum Haus gehört auch eine große Terrasse, auf der man die lauen Sommerabende genießen kann. An das Haus angebaut ist eine Doppelgarage, die vom Keller aus zugänglich ist. Vor der Garage befinden sich zwei weitere Stellplätze, so dass auch für mehrere Fahrzeuge ausreichend Platz vorhanden ist. Im Winter sorgt eine Ölzentralheizung für die richtige Wohlfühlatmosphäre. Zur Unterbringung der Gartengeräte steht ein Gartenhaus zur Verfügung. Alles in allem bietet diese Immobilie viel Platz und Potenzial in familienfreundlicher Lage. Für weitere Details wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter +49 151 561 962 92.

Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## Details of amenities

- große Terrasse
- zwei Garagenstellplätze
- Parkmöglichkeiten vor den Garagen
- aufgebautes Schwimmbaden

Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## All about the location

Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Wolfsbach. Dank der erstklassigen Stadtrandlage genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre und profitieren gleichzeitig von der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.



Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 455.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)