

Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

# Vielseitig nutzbares Einfamilienhaus auf großzügigem Grund

CODICE OGGETTO: 24093071



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

PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.388 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24093071	Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Superficie netta	ca. 89 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Cucina componibile
Anno di costruzione	1976		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	455.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.10.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La proprietà



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)



CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La proprietà



**Thomas Wilke**  
Bankkaufmann (IHK), Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [thomas.wilke@von-poll.com](mailto:thomas.wilke@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 478

**CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)