

Bayreuth

# Umfangreich saniertes Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude

Objektnummer: 23093011



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

KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 530 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Auf einen Blick

Objektnummer	23093011	Kaufpreis	1.295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 340 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	15	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1894	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	85.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.05.2025	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Die Immobilie



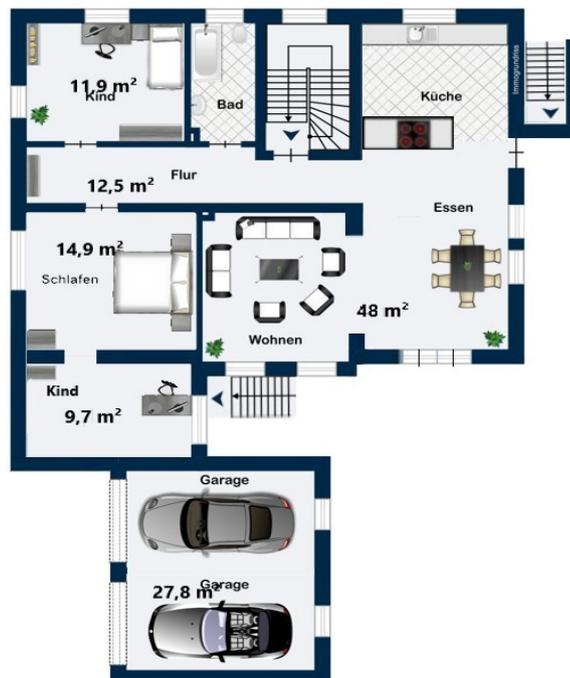
Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

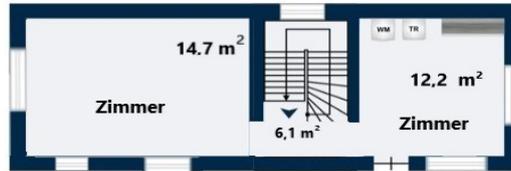
## Die Immobilie

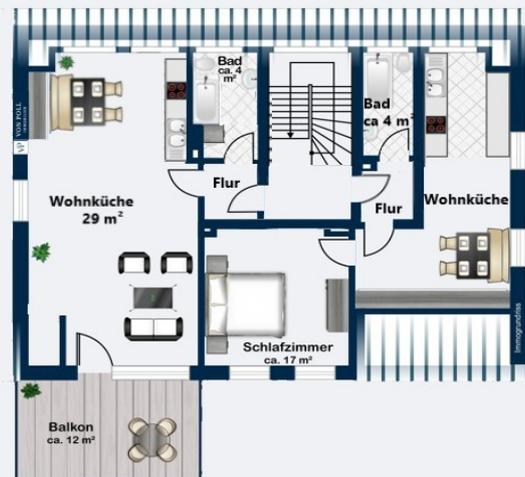


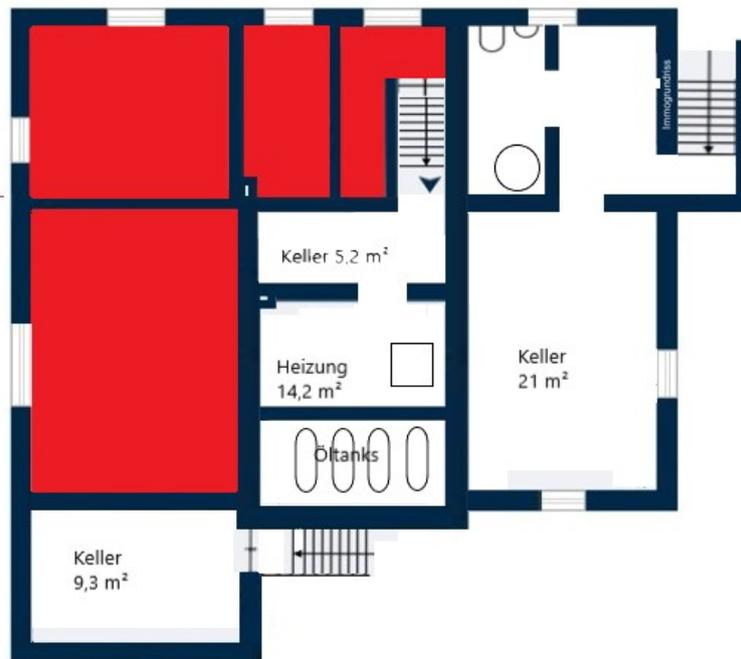
Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Grundrisse









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: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Ein erster Eindruck

In bevorzugter Lage von Bayreuth wurde das Mehrfamilienhaus um 1900 in Massivbauweise auf einem 530 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Zum Anwesen gehören ein Nebengebäude mit Garage und zwei separate Garagen. In den vergangenen Jahren wurde das Anwesen aufwendig saniert und viele Gewerke wurden erneuert: - Wasser- und Stromleitungen - Zentralheizung inkl. Heizkörper - Außendämmung und Fassade - Decken, Böden und Türen - Sanitär und Bäder - Außenanlagen und Garten - Garagen Im Haus befinden sich fünf Wohnungen, die wie folgt aufgeteilt sind: EG: Wohnung 1, 4 Zimmer, ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche OG: Wohnung 2, 2 Zimmer, ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung 3, 3 Zimmer, ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche DG: Wohnung 4, 1 Zimmer, ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung 5, 2 Zimmer, ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche Nebengebäude: 2 Zimmer, ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Nicht ausgebaut! Das Haus ist teilunterkellert, hier liegt die Heizung mit Öltanks und die Nutzräume mit einer Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup>. Im Außenbereich befinden sich ein Gartenhaus sowie abgeschlossene und überdachte Lagerflächen. Im Hof besteht die Möglichkeit für weitere Stellplätze. Die neu gestaltete Außenanlage mit Rasenfläche und Terrasse rundet das attraktive Anwesen ab.

Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Ausstattung und Details

- fünf Wohneinheiten
- 3 Garagen, 3 Stellplätze
- Nebengebäude - vielseitig nutzbar
- Gebäude aufwendig saniert
- Kaminofen
- Außenanlagen neu gestaltet 2023
- bevorzugte Wohnlage

Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Alles zum Standort

Das Haus liegt im Stadtteil Altstadt in einer ruhigen Seitenstraße. Im Umkreis von 200 Metern befinden sich Geschäfte mit Artikeln des täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und gastronomische Betriebe.

Objektnummer: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)