

Bayreuth – Bayreuth

# Stilvolle Stadtvilla in bevorzugter Wohnlage!

Objektnummer: 24093055



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

KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 501 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

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

Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Auf einen Blick

Objektnummer	24093055	Kaufpreis	625.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1924	Modernisierung / Sanierung	2015
		Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig

Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.11.2033

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	188.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1924

Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Die Immobilie



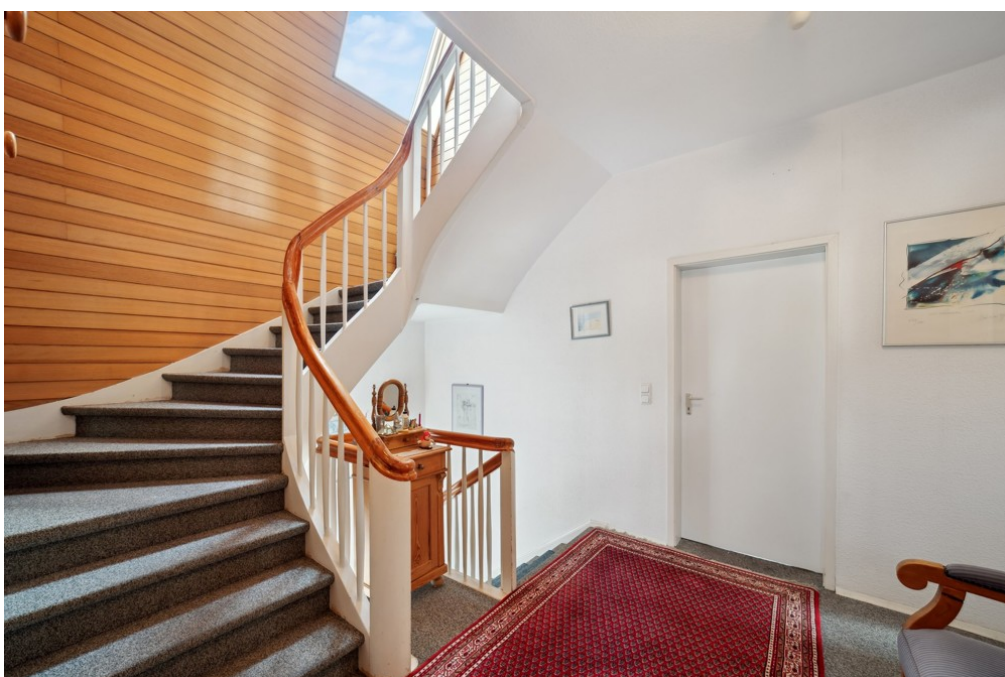
Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Die Immobilie



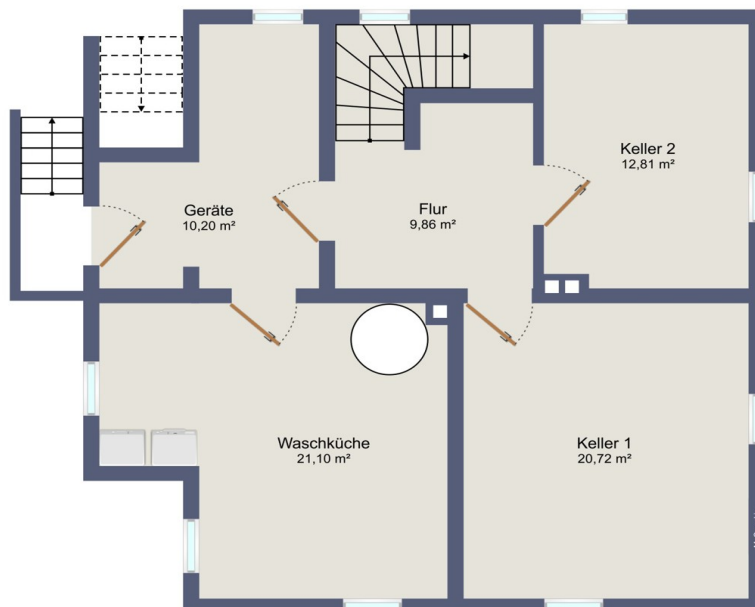
Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

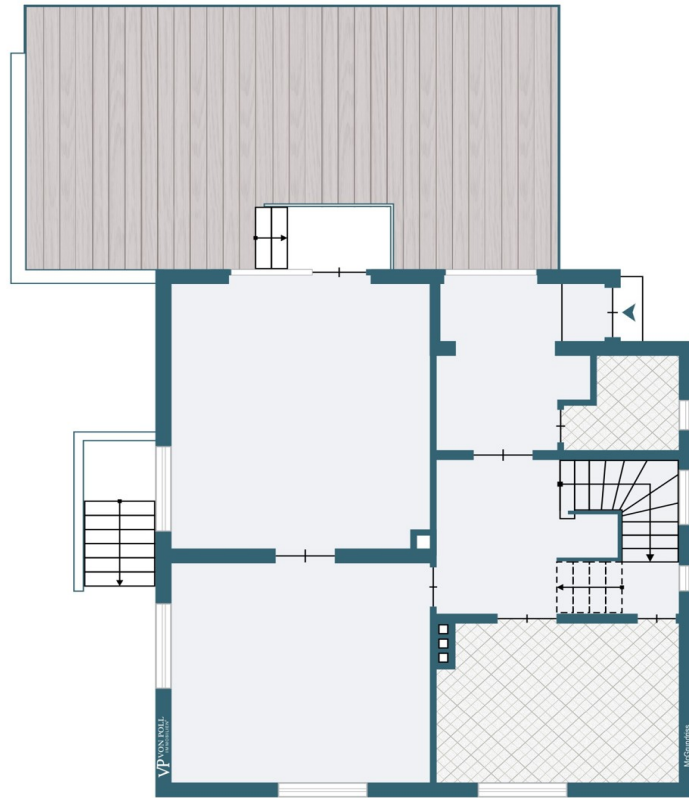
## Die Immobilie

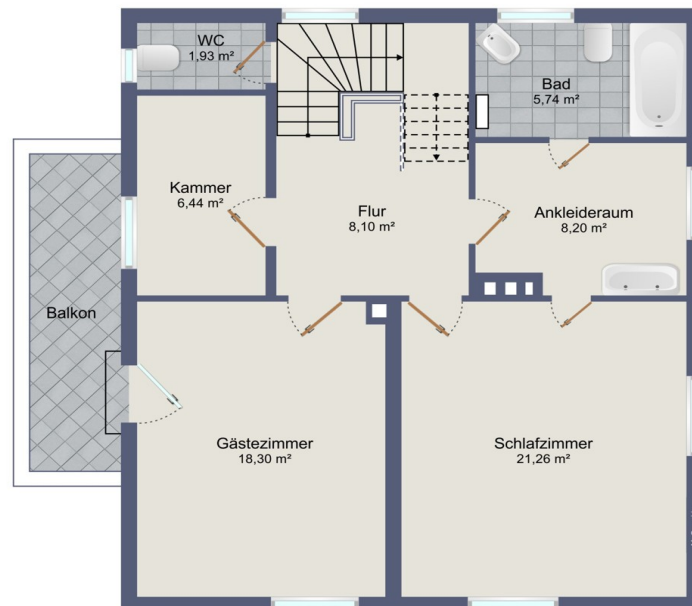


Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## 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: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Stadtvilla in bevorzugter Wohnlage präsentieren zu können. Das Grundstück umfasst eine Fläche von etwa 501 m<sup>2</sup> und bietet somit viel Platz für Gartenliebhaber und Familien mit Kindern. Das 1924 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt fünf Zimmer verteilt. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist hell und freundlich gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden. Besonders praktisch ist die Garage, die Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr Fahrzeug sicher abzustellen und zusätzlichen Stauraum bietet. Raumaufteilung: Erdgeschoss: Eingangsbereich, Gästetoilette, Diele, großer Wohnbereich (Wohnzimmer + Herrenzimmer), Gartenzugang, Küche Obergeschoss; Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer, Balkon, Badezimmer, Treppenaufgang mit Gästetoilette Dachgeschoss zwei Zimmer, Badezimmer Keller (Zugang über Küche) Saunaraum, Heizraum, Waschküche mit Zugang zum Garten, Flur Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als perfekte Gelegenheit für Käufer, die eine Immobilie in Toplage suchen. Die Kombination aus der ruhigen Lage, der guten Anbindung und der ansprechenden Aufteilung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot. Wir würden uns freuen, Sie bei einer Besichtigung von diesem schönen Haus begrüßen zu dürfen und Ihnen weitere Informationen geben zu können. Zögern Sie nicht, uns für einen Termin zu kontaktieren.

Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Ausstattung und Details

- bevorzugte sowie ruhige Wohnlage
- zwei Vollgeschosse
- Keller
- Garage

Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Alles zum Standort

Bayreuth Innenstadt - bevorzugter Stadtteil Gartenstadt

Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 188.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24093055 - 95445 Bayreuth – 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)