

Bayreuth / Saas – Bayreuth

# Gemütliche Doppelhaushälfte in beliebter Lage

Objektnummer: 24093070



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

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 479 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

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

Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Auf einen Blick

Objektnummer	24093070	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117,21 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1961	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	184.35 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.09.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Doppelhaushälfte in solider Massivbauweise bietet auf einer Wohnfläche von ca. 117,21 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Paare oder Familien, die ein gemütliches Zuhause in Bayreuth suchen. Das ca. 479 m<sup>2</sup> große Grundstück schafft ein angenehmes Wohngefühl in einer ruhigen und attraktiven Umgebung. - Erdgeschoss: Flur, Bad, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer - Obergeschoss: Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer - Kellergeschoss: drei Kellerräume, Waschküche - Spitzboden Dank einzelner Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Das Haus verfügt über einen Balkon mit herrlichem Ausblick sowie eine Terrasse, die ideal ist, um laue Sommerabende entspannt zu genießen. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenbereich, der vielfältige Freizeit- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die angrenzende Garage ist bequem auch vom Garten aus zugänglich. Zusätzlich stehen vor der Garage weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten – auch für mehrere Fahrzeuge – vorhanden sind. Im Winter sorgen Nachtspeicheröfen für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre. Ein praktisches Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte. Insgesamt vereint diese Immobilie großzügigen Platz mit hohem Komfort und ist die ideale Wahl für Käuferinnen und Käufer, die ein ruhiges Zuhause in einer familienfreundlichen Umgebung suchen. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der +49 151 561 962 92.

Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Ausstattung und Details

- Terrasse
- Balkon
- Garagenstellplatz
- Parkmöglichkeiten vor der Garage

Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Stadtteil Saas. Die ruhige Lage der Doppelhaushälfte garantiert Ihnen eine erholsame Wohnatmosphäre, während Sie dennoch alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in der Nähe haben. Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, eine Grundschule, Haus- und Zahnärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, so dass Sie alle Anforderungen des Alltags problemlos erfüllen können.



Objektnummer: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 184.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24093070 - 95447 Bayreuth / Saas – 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)