

Bayreuth – Bayreuth

# Stilvolle Stadtvilla in bevorzugter Wohnlage!

Property ID: 24093055



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

PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 501 m<sup>2</sup>

Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

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

Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## At a glance

Property ID	24093055	Purchase Price	625.000 EUR
Living Space	ca. 185 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5.5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1924	Modernisation / Refurbishment	2015
		Condition of property	Needs renovation

Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	19.11.2033	Final Energy Demand	188.20 kWh/m²a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1924

Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property





Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property





Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property





Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

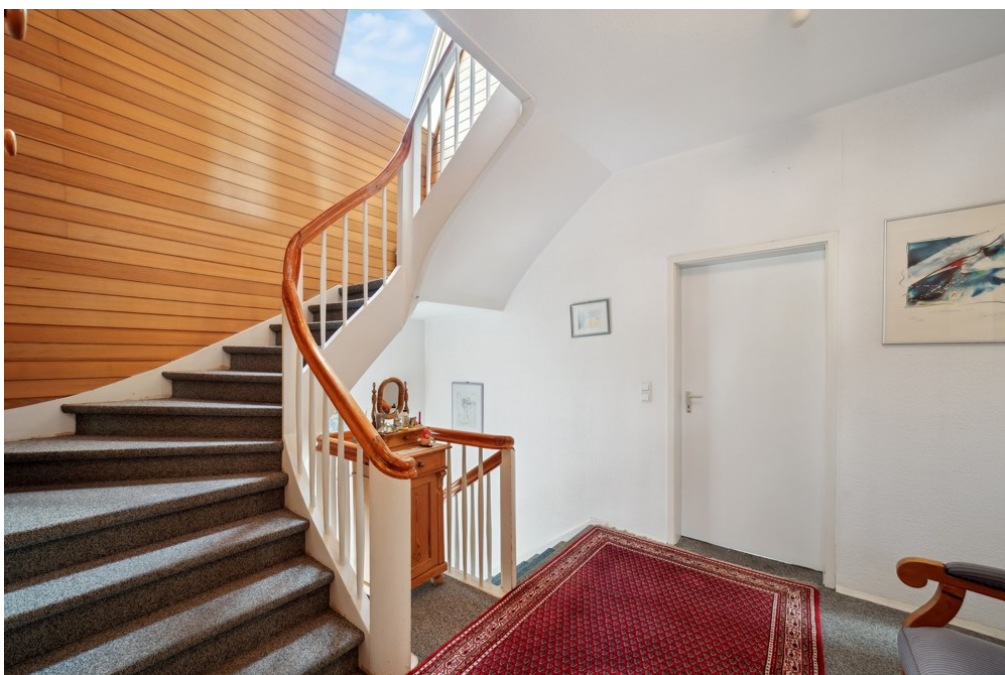
## The property





Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property





Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

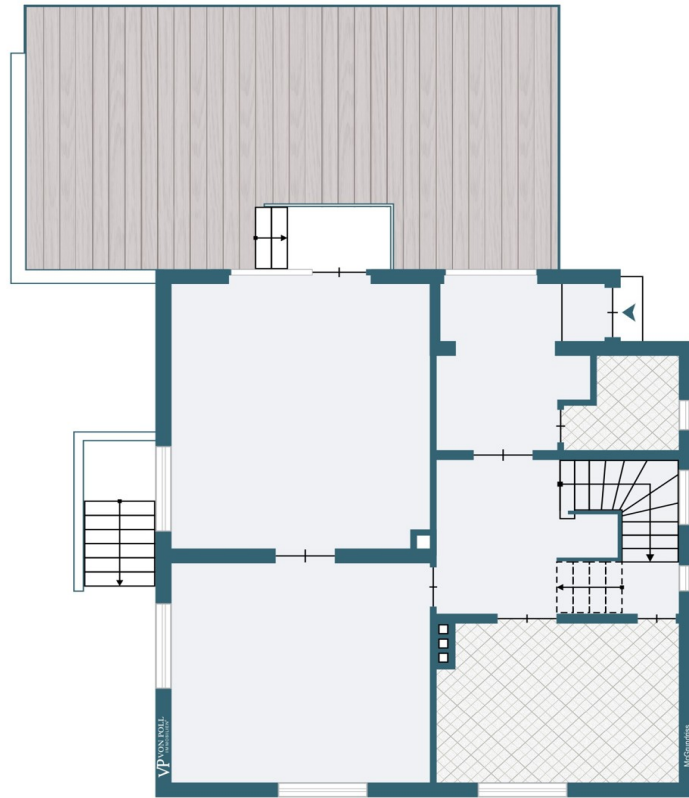
## The property

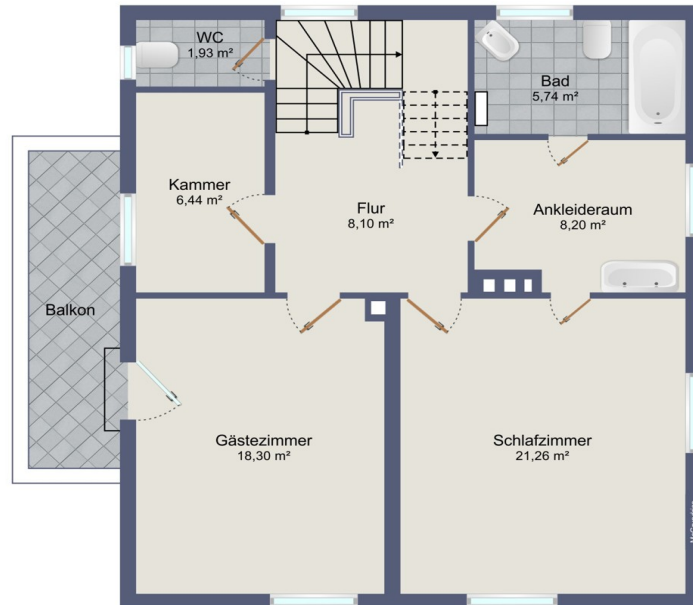


Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## A first impression

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.

Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Details of amenities

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

Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## All about the location

Bayreuth Innenstadt - bevorzugter Stadtteil Gartenstadt

Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Other information

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.



Property ID: 24093055 - 95445 Bayreuth – 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)