

Bayreuth – Bayreuth

# Stilvolle Stadtvilla in Bestlage!

Property ID: 23093054



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

**PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 501 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

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

Property ID: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## At a glance

|                      |                              |                               |   |
|----------------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 23093054                     | Purchase Price                | 745.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 185 m <sup>2</sup>       | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Available from       | According to the arrangement | Modernisation / Refurbishment | 2015  |
| Rooms                | 5.5                          | Usable Space                  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Bedrooms             | 4                            |                               |   |
| Bathrooms            | 2                            |                               |   |
| Year of construction | 1924                         |                               |   |

Property ID: 23093054 - 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/m <sup>2</sup> a |
|                                |            | Energy efficiency class | F                           |

Property ID: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



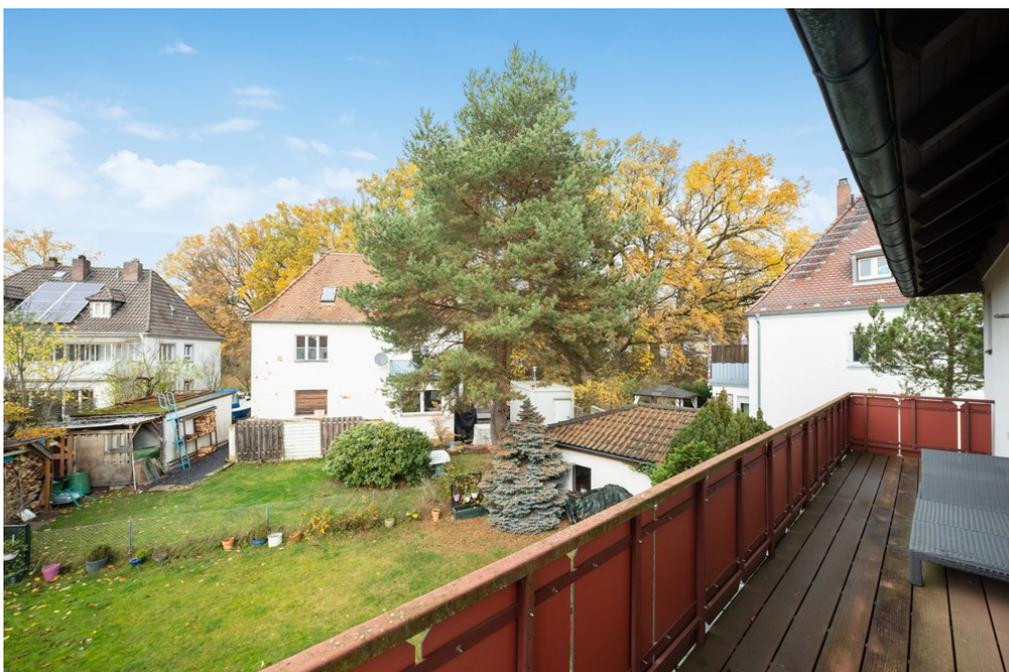
Property ID: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



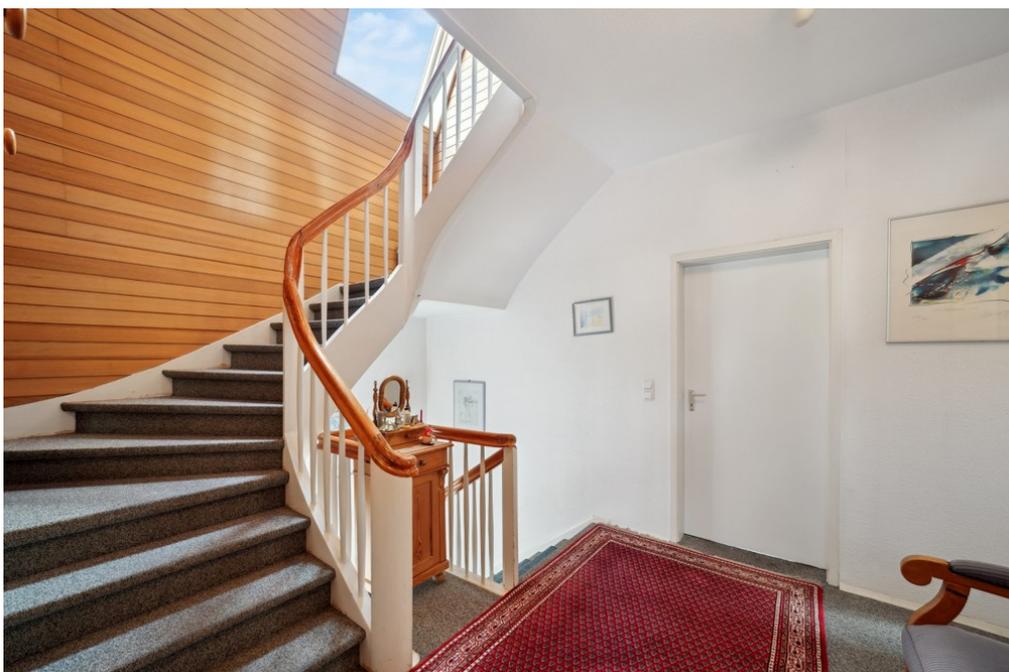
Property ID: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## The property



Property ID: 23093054 - 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 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: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Details of amenities

- bevorzugte sowie ruhige Wohnlage
- zwei Vollgeschosse
- Garage

Property ID: 23093054 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## All about the location

Bayreuth Innenstadt - bevorzugter Stadtteil Gartenstadt

Property ID: 23093054 - 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: 23093054 - 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)