

Bayreuth / Saas – Bayreuth

# Charmante Doppelhaushälfte in gefragter Lage

*Número de propiedad: 24093050*



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

PRECIO DE COMPRA: 320.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 117,21 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 479 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## De un vistazo

Número de propiedad	24093050
Superficie habitable	ca. 117,21 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Baños	2
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	320.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ELECTRICITY	Demanda de energía final	184.35 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	10.09.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propiedad



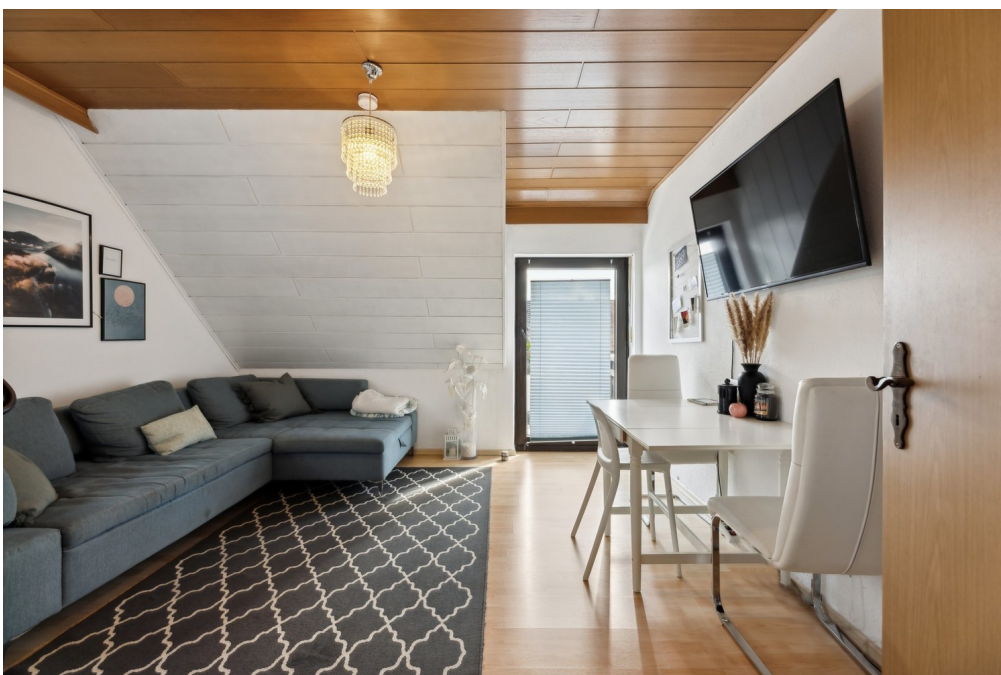
Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propiedad





Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Una primera impresión

Diese charmante Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit einer Wohnfläche von ca. 117,21 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 479 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet viel Platz für Paare oder eine Familie, die ein gemütliches Zuhause in Bayreuth suchen. Das Anwesen wurde liebevoll gepflegt und ermöglicht Ihnen ein schönes Wohnambiente in ruhiger Umgebung. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. - Erdgeschoss: Flur, Bad, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer - Obergeschoss: Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer - Kellergeschoss: drei Kellerräume, Waschküche - Spitzboden Durch einzelne Modernisierungen, befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Außerdem verfügt das Haus über einen Balkon mit herrlicher Aussicht und eine Terrasse, auf der man die lauen Sommerabende genießen kann. Ein wesentlicher Pluspunkt dieser Immobilie ist der großzügige Gartenbereich mit vielfältigen Freizeit- und Gestaltungsmöglichkeiten. Neben dem Haus ist eine Garage angebaut, welche auch vom Garten aus betreten werden kann. Darüber hinaus stehen vor der Garage weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung, so dass auch für mehrere Fahrzeuge ausreichend Platz vorhanden ist. Im Winter sorgen Nachtspeicheröfen für die richtige Wohlfühlatmosphäre. Zudem ist ein hübsches Gartenhäuschen vorhanden, um die Gartengeräte zu lagern. Alles in allem ist diese Immobilie eine ideale Kombination aus Platz und Komfort und perfekt für Käuferinnen und Käufer, die auf der Suche nach einem ruhigen Zuhause in einer familienfreundlichen Lage sind. Das Obergeschoss ist derzeit vermietet, wird aber zum Zeitpunkt des Verkaufs frei sein, da ein Aufhebungsvertrag für den Mietvertrag besteht. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der +49 151 561 962 92.

Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Detalles de los servicios

- Terrasse
- Balkon
- Garagenstellplatz
- Parkmöglichkeiten vor der Garage

**Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)