

Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

# Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage

*Número de propiedad: 25093012*



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

PRECIO DE COMPRA: 469.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

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

Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## De un vistazo

Número de propiedad	25093012	Precio de compra	469.000 EUR
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2016
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1979	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 52 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	121.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.04.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La propiedad



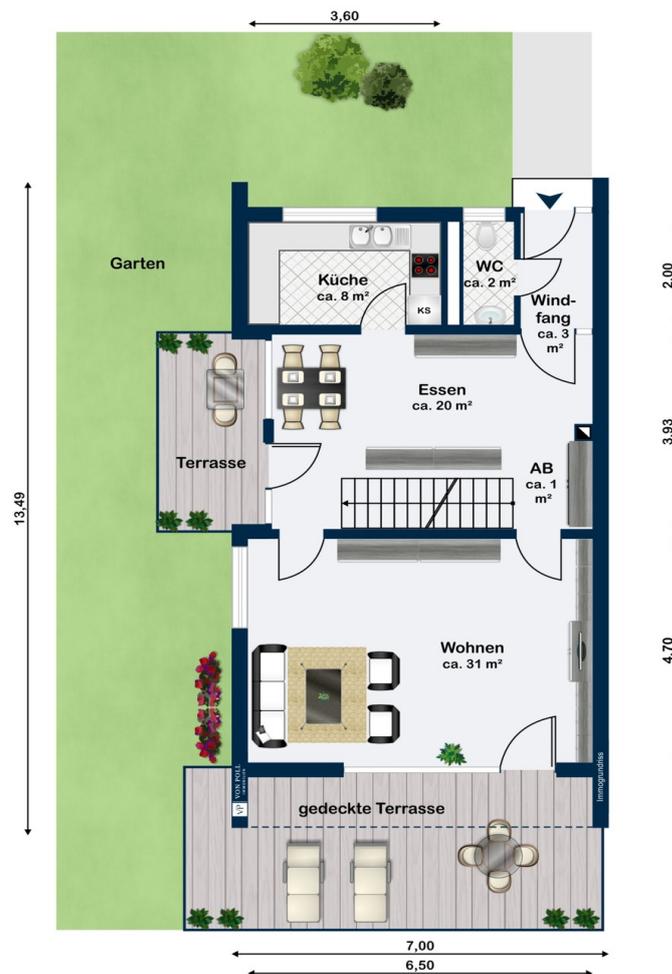
Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

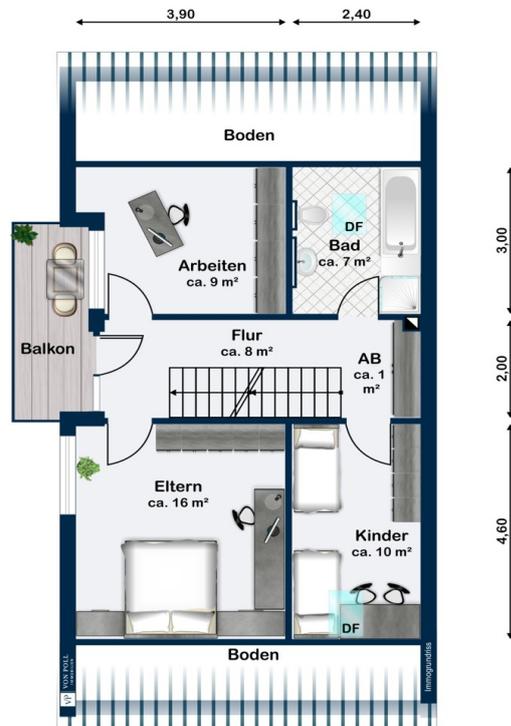
## La propiedad

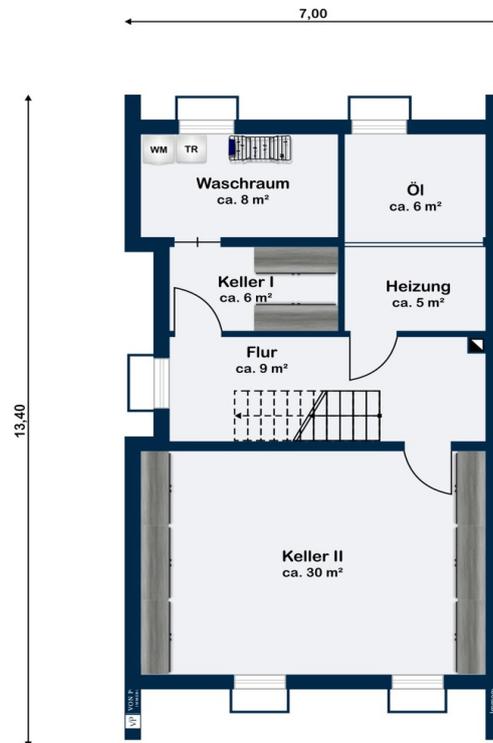


Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1979 steht auf einem ca. 320 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist als Doppelhaushälfte konzipiert und befindet sich nach einer umfangreichen Modernisierung im Jahr 2016 in einem guten Zustand. Dabei wurden das Bad, das Gäste-WC, die Elektroleitungen sowie die Fußböden teilweise erneuert. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter ein geräumiges Wohnzimmer mit hochwertigem Parkettboden. An warmen Tagen können Sie sich auf einem der beiden Balkone oder der Terrasse entspannen und die Sonne genießen. Neben einer Garage steht Ihnen auch ein Stellplatz zur Verfügung. Der Keller wurde neu gefliest und bietet ausreichend Stauraum oder Platz für Hobby und Beruf. Im Keller befindet sich auch die Ölzentralheizung. Die Außenwände wurden mit einer 5 cm starken Dämmung versehen, um Energie zu sparen und die Heizkosten zu senken. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre praktische Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und den guten Instandhaltungszustand. Durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Berufstätige.

Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Detalles de los servicios

- Bad und Gäste-WC neu
- Elektro 2016 erneuert
- Kellerböden erneuert
- Fußböden teilweise saniert
- Dämmung Außenwand 5 cm
- voll unterkellert
- Parkettboden im Wohnbereich
- Garage und Stellplatz

Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt in einem Wohngebiet im Bayreuther Stadtteil Sankt Johannis in sehr ruhiger Lage. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Número de propiedad: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 121.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)