

Bayreuth

# Umfangreich saniertes Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude

CODE DU BIEN: 23093011



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

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 340 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 530 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23093011
Surface habitable	ca. 340 m <sup>2</sup>
Pièces	15
Année de construction	1894
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	85.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2025	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## La propriété





CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## La propriété





CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## La propriété





CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## La propriété





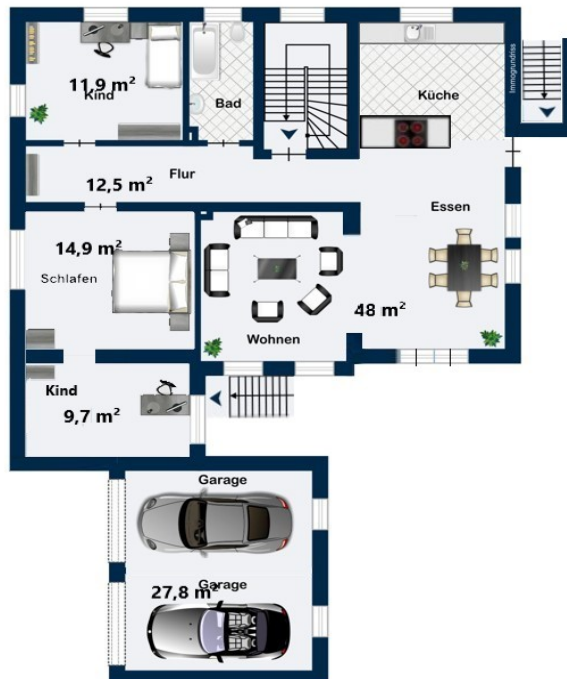
CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

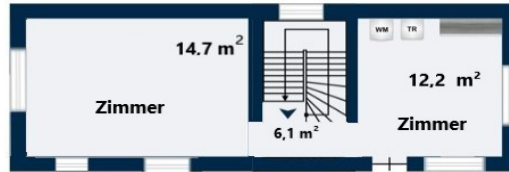
## La propriété

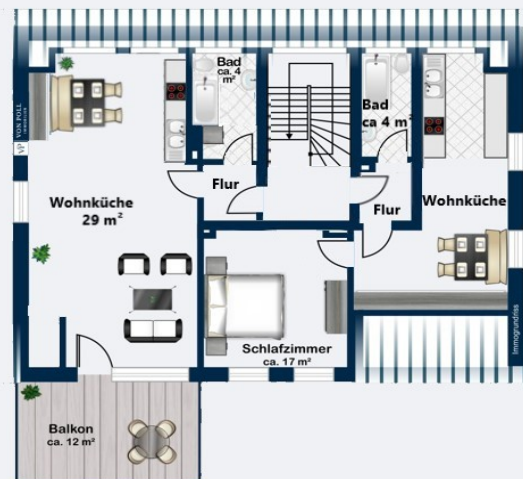


CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

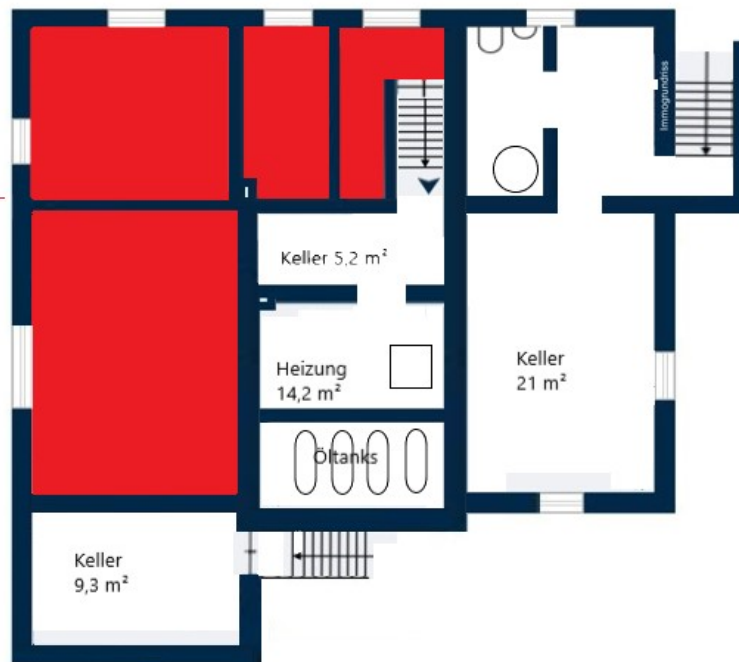
## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth**

## Une première impression

In bevorzugter Lage von Bayreuth wurde das Mehrfamilienhaus um 1900 in Massivbauweise auf einem 530 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Zum Anwesen gehören ein Nebengebäude mit Garage und zwei separate Garagen. In den vergangenen Jahren wurde das Anwesen aufwendig saniert und viele Gewerke wurden erneuert: - Wasser- und Stromleitungen - Zentralheizung inkl. Heizkörper - Außendämmung und Fassade - Decken, Böden und Türen - Sanitär und Bäder - Außenanlagen und Garten - Garagen Im Haus befinden sich fünf Wohnungen, die wie folgt aufgeteilt sind: EG: Wohnung 1, 4 Zimmer, ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche OG: Wohnung 2, 2 Zimmer, ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung 3, 3 Zimmer, ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche DG: Wohnung 4, 1 Zimmer, ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung 5, 2 Zimmer, ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche Nebengebäude: 2 Zimmer, ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Nicht ausgebaut! Das Haus ist teilunterkellert, hier liegt die Heizung mit Öltanks und die Nutzräume mit einer Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup>. Im Außenbereich befinden sich ein Gartenhaus sowie abgeschlossene und überdachte Lagerflächen. Im Hof besteht die Möglichkeit für weitere Stellplätze. Die neu gestaltete Außenanlage mit Rasenfläche und Terrasse rundet das attraktive Anwesen ab.

CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Détails des commodités

- fünf Wohneinheiten
- 3 Garagen, 3 Stellplätze
- Nebengebäude - vielseitig nutzbar
- Gebäude aufwendig saniert
- Kaminofen
- Außenanlagen neu gestaltet 2023
- bevorzugte Wohnlage

**CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus liegt im Stadtteil Altstadt in einer ruhigen Seitenstraße. Im Umkreis von 200 Metern befinden sich Geschäfte mit Artikeln des täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und gastronomische Betriebe.



CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)