

Bayreuth / Saas – Bayreuth

# Charmante Doppelhaushälfte in gefragter Lage

CODE DU BIEN: 24093050



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

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117,21 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 479 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

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

CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24093050	Prix d'achat	320.000 EUR
Surface habitable	ca. 117,21 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1961	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	184.35 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Électrique		

CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Détails des commodités

- Terrasse
- Balkon
- Garagenstellplatz
- Parkmöglichkeiten vor der Garage

CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – Bayreuth

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24093050 - 95447 Bayreuth / Saas – 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)