

Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

# Vielseitig nutzbares Einfamilienhaus auf großzügigem Grund

CODE DU BIEN: 24093071



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

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.388 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – 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: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24093071	Prix d'achat	320.000 EUR
Surface habitable	ca. 89 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Piscine, Bloc-cuisine
Année de construction	1976		
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	455.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La propriété





CODE DU BIEN: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Massivbauweise steht auf einem ca. 1.388 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet viel Platz für Familien, die in Bayreuth ein gemütliches Zuhause suchen. Die renovierungsbedürftige Immobilie besticht durch ihr großzügiges Grundstück und ihr vielversprechendes Ausbaupotenzial. Wichtig zu erwähnen ist, dass das gesamte Dachgeschoss nicht in der Wohnfläche enthalten ist. Außerdem hat das Untergeschoss eine normale Deckenhöhe und könnte somit auch ausgebaut werden. Raumaufteilung: - Erdgeschoss: Flur, Bad, Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, Terrasse - Dachgeschoss: großer Wohnbereich, WC, zwei Schlafzimmer, drei kleine Abstellräume - Untergeschoss: drei Kellerräume, Bad, Heizungsraum Zum Haus gehört auch eine große Terrasse, auf der man die lauen Sommerabende genießen kann. An das Haus angebaut ist eine Doppelgarage, die vom Keller aus zugänglich ist. Vor der Garage befinden sich zwei weitere Stellplätze, so dass auch für mehrere Fahrzeuge ausreichend Platz vorhanden ist. Im Winter sorgt eine Ölzentralheizung für die richtige Wohlfühlatmosphäre. Zur Unterbringung der Gartengeräte steht ein Gartenhaus zur Verfügung. Alles in allem bietet diese Immobilie viel Platz und Potenzial in familienfreundlicher Lage. Für weitere Details wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter +49 151 561 962 92.

CODE DU BIEN: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## Détails des commodités

- große Terrasse
- zwei Garagenstellplätze
- Parkmöglichkeiten vor den Garagen
- aufgebautes Schwimmbaden

**CODE DU BIEN: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Wolfsbach. Dank der erstklassigen Stadtrandlage genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre und profitieren gleichzeitig von der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

**CODE DU BIEN: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 455.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – 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)