

Bayreuth

# Attraktive Eigentumswohnung mit hochwertiger Ausstattung in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 25093015



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

**PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111,38 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25093015 - 95444 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: 25093015 - 95444 Bayreuth

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093015	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 111,38 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2005
Année de construction	1962	État de la propriété	Bon état
Place de stationnement	1 x Garage	Technique de construction	massif
		Aménagement	Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	95.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.03.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25093015 - 95444 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093015 - 95444 Bayreuth

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093015 - 95444 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093015 - 95444 Bayreuth

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093015 - 95444 Bayreuth

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25093015 - 95444 Bayreuth**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine exklusive 3-Zimmer-Eigentumswohnung im vierten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962. Mit einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus Sie das stilvolle Badezimmer, ein geräumiges Schlafzimmer sowie den offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche erreichen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich vereint Komfort und Eleganz: Hochwertige Fliesen, edle Parkettböden und ein charmanter Kamin schaffen eine einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie in das zweite Schlafzimmer sowie in den großzügigen Wintergarten, der das Wohnambiente perfekt abrundet. In der Küche, dem Essbereich, dem Flur und im Badezimmer sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme und zusätzlichen Wohnkomfort. Diese besondere Immobilie besticht durch ihre kontinuierliche und sorgfältige Modernisierung - sowohl die Wohnung selbst als auch das gesamte Gebäude wurden regelmäßig instand gehalten und auf den neuesten Stand gebracht. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem hervorragenden Zustand und besticht durch ihre stilvolle Gestaltung. Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch eine Garage sowie ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Komfort und Stauraum bieten. Eine ideale Wahl für alle, die ein stilvolles, zentrales und hochwertig ausgestattetes Zuhause suchen. Das Objekt ist derzeit bewohnt und wird ca. ab dem 20.05.2025 bezugsfertig sein. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der +49 151 561 962 92.

CODE DU BIEN: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Détails des commodités

- Aufzug bis vor die Eingangstür
- eingebauter Kachelofen
- Fußbodenheizung im Esszimmer, der Küche und dem Bad
- Wintergarten
- Garagenstellplatz am Haus
- hochwertige Einbauküche
- Kellerabteil

**CODE DU BIEN: 25093015 - 95444 Bayreuth**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt nur wenige Meter von einer Fußgängerzone entfernt und bietet eine perfekte Anbindung an diverse Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Die Umgebung bietet Ihnen eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. In fünf Minuten erreicht man zu Fuß den Bayreuther Hofgarten. Auch die Wilhelminenaue befindet sich mit einer viertel Stunde in nächster Nähe. Eine zentrale Wohnlage ist gewährleistet und alle Erledigungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.



**CODE DU BIEN: 25093015 - 95444 Bayreuth**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25093015 - 95444 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)