

Bayreuth – Bayreuth

# Stilvolle Stadtvilla in bevorzugter Wohnlage!

????????? ??????????: 24093055



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

???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 185 m<sup>2</sup> • ??????????: 5.5 • ??????? ??: 501 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

?? ??? ??????

???????? ??????????	24093055	????? ???????	625.000 EUR
????????????	ca. 185 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	5.5	????????????	????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	1924	????? ?????????????	2015
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	19.11.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	188.20 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	F
		??????????????????	
		??????????????	

??????? ???????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

?? ????????



??????? ???????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

?? ????????



??????? ???????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

?? ????????



???????? ?????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

?? ?????????





???????? ??????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

?? ??????????



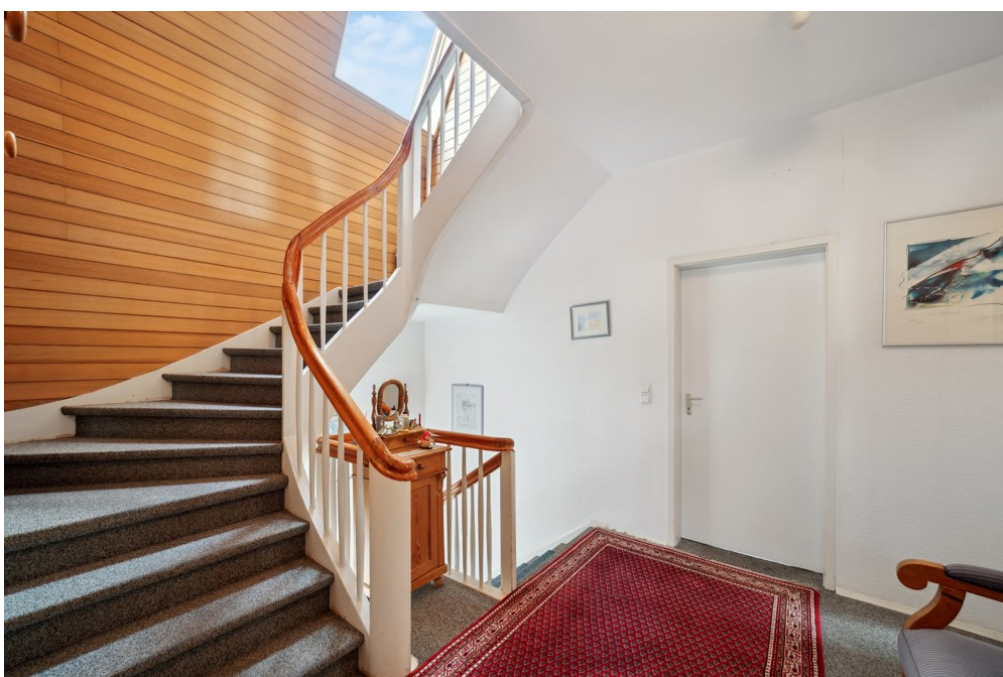
???????? ??????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

?? ?????????



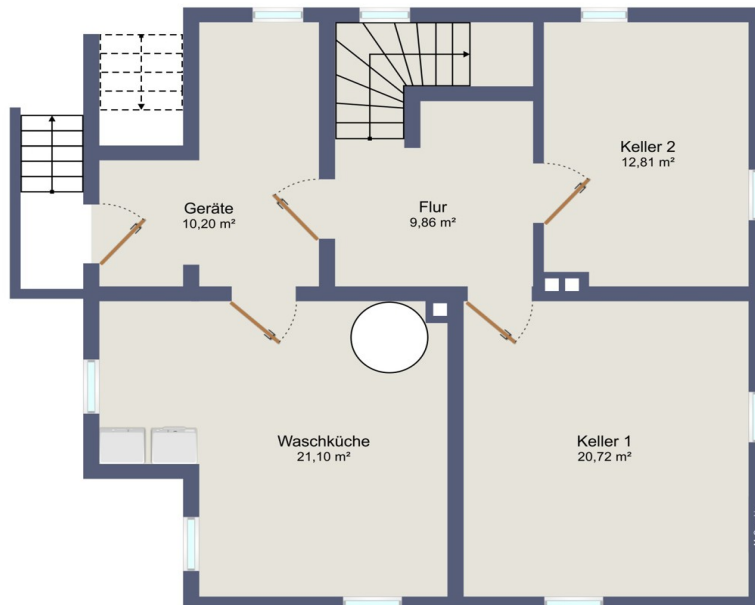
???????? ??????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

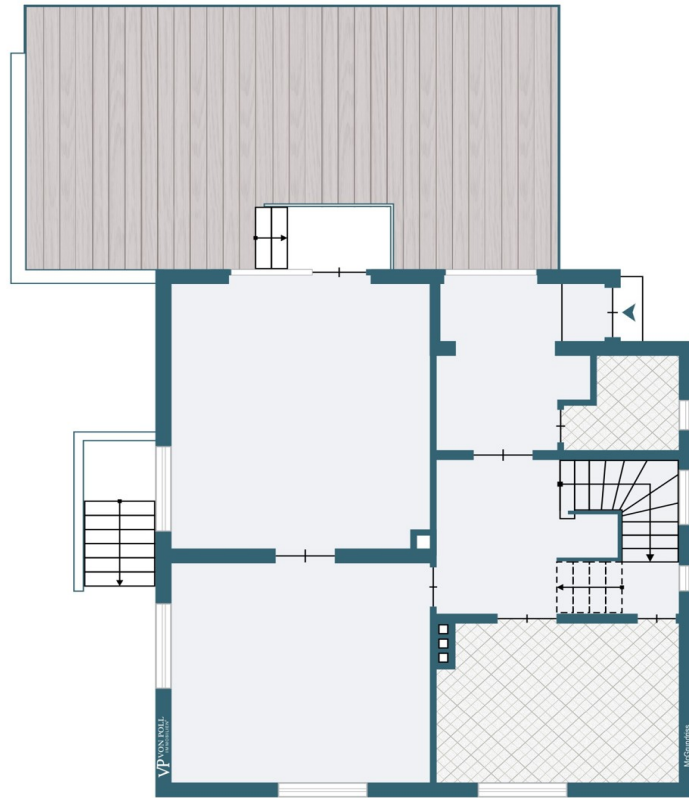
?? ?????????

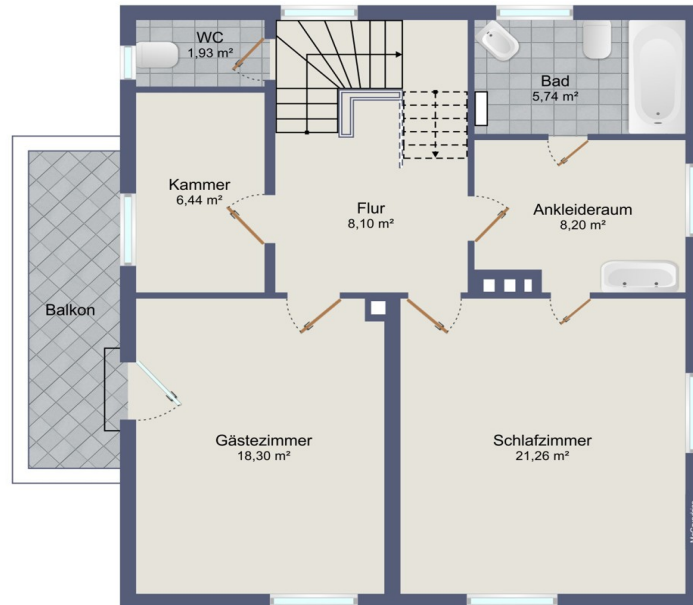


???????? ??????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.



??????? ???????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Stadtvilla in bevorzugter Wohnlage präsentieren zu können. Das Grundstück umfasst eine Fläche von etwa 501 m<sup>2</sup> und bietet somit viel Platz für Gartenliebhaber und Familien mit Kindern. Das 1924 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt fünf Zimmer verteilt. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist hell und freundlich gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden. Besonders praktisch ist die Garage, die Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr Fahrzeug sicher abzustellen und zusätzlichen Stauraum bietet. Raumaufteilung: Erdgeschoss: Eingangsbereich, Gästetoilette, Diele, großer Wohnbereich (Wohnzimmer + Herrenzimmer), Gartenzugang, Küche Obergeschoss; Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer, Balkon, Badezimmer, Treppenaufgang mit Gästetoilette Dachgeschoss zwei Zimmer, Badezimmer Keller (Zugang über Küche) Saunaraum, Heizraum, Waschküche mit Zugang zum Garten, Flur Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als perfekte Gelegenheit für Käufer, die eine Immobilie in Toplage suchen. Die Kombination aus der ruhigen Lage, der guten Anbindung und der ansprechenden Aufteilung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot. Wir würden uns freuen, Sie bei einer Besichtigung von diesem schönen Haus begrüßen zu dürfen und Ihnen weitere Informationen geben zu können. Zögern Sie nicht, uns für einen Termin zu kontaktieren.

??????? ?????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

????????????????? ??? ???? ?????

- bevorzugte sowie ruhige Wohnlage
- zwei Vollgeschosse
- Garage

??????? ?????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

??? ??? ??? ????????????

Bayreuth Innenstadt - bevorzugter Stadtteil Gartenstadt

??????? ?????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 188.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 ??????????  
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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