

Bayreuth – Bayreuth

Saniertes freistehendes Haus in bester Lage

????????? ??????????: 24093034



www.von-poll.com

???? ??????: 460.000 EUR • ??????????: ca. 101,64 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 481 m²

??????? ?????????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

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

???????? ??????????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

?? ??? ??????

???????? ??????????	24093034	????? ???????	460.000 EUR
????????????	ca. 101,64 m ²	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	????? ??????????????	2018
????????????	2	?????????	????????
????? ??????????????	1963	???????????????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

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

???? ????????????	???????????	??????????????????	BEDARF
??????????????	08.07.2034	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	279.50 kWh/m ² a
???????? ???		??????????????	
		?????????????	H
		??????????????	
		?????????????	

??????? ???????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

?? ????????



???????? ?????????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

?? ?????????



??????? ???????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

?? ????????



??????? ???????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

?? ????????



??????? ???????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

?? ????????



??????? ???????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

?? ????????



???????? ??????????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

?? ?????????



??????? ???????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

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

Das 1963 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 481 m² großen Grundstück. Durch die vollständige Renovierung im Jahr 2018 präsentiert sich das Haus in einem einwandfreien Zustand und ermöglicht viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die ca. 101,64 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen. Das Erdgeschoss besticht durch seine moderne und offene Gestaltung. Der helle Wohn- und Essbereich mit der offenen Küche verschafft genügend Platz zur Verfügung zum wohlfühlen und entspannen. Von dort aus erreichen Sie den liebevoll angelegten Garten durch wenige Stufen. Somit ist das Bad im Erdgeschoss der einzige abgetrennte Raum. Über eine elegante Holzterrasse im Eingangsbereich kommen Sie eine Etage höher in das Obergeschoss. Hier bietet ein Flur Zugang zu allen Räumen und der Terrasse. Drei unterschiedlich große Wohnräume bieten ausreichend Platz für ein größeres Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Das Bad mit den entsprechenden Anschlüssen ist noch nicht ausgebaut und kann nach Ihren Wünschen gestaltet oder bei Bedarf als weiteres Schlafzimmer angepasst werden. Des Weiteren bieten eine Garage sowie drei mögliche Stellplätze auf dem Grundstück genügend Platz für Fahrzeuge. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein modernes und gepflegtes Einfamilienhaus für Interessenten, die auf der Suche nach einem gepflegten Einfamilienhaus in zentraler und ruhiger Wohnlage sind. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK) unter der +49 151 561 962 92. HINWEIS: Der Energieausweis wurde nach dem neuen Berechnungsverfahren aus diesem Jahr (2024) mit höherer Raumtemperatur und höherem Luftwechsel erstellt und fällt daher in die Klasse H.

??????? ???????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

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

- Balkon
- Terrasse
- Pelletheizung aus dem Jahr 2018
- dreifach verglaste Sicherheitsfenster mit integrierter Lüftung
- neue Wasserleitungen & Elektrik

???????? ??????????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden Bayreuths. Trotz der unmittelbaren Nähe von sämtlichen Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Weg ins Grüne nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

??????? ?????????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 279.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 24093034 - 95448 Bayreuth – Bayreuth

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

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

Mark Beyer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com