

Bayreuth

# Umfangreich saniertes Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude

VP azonosító: 23093011



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

VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 340 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 530 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Áttekintés

VP azonosító	23093011	Vételár	1.295.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 340 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	15		
ÉPÍTÉS ÉVE	1894	Modernizálás / Felújítás	2023
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	85.20 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.05.2025	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Az ingatlan





VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Az ingatlan





VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Az ingatlan





VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Az ingatlan





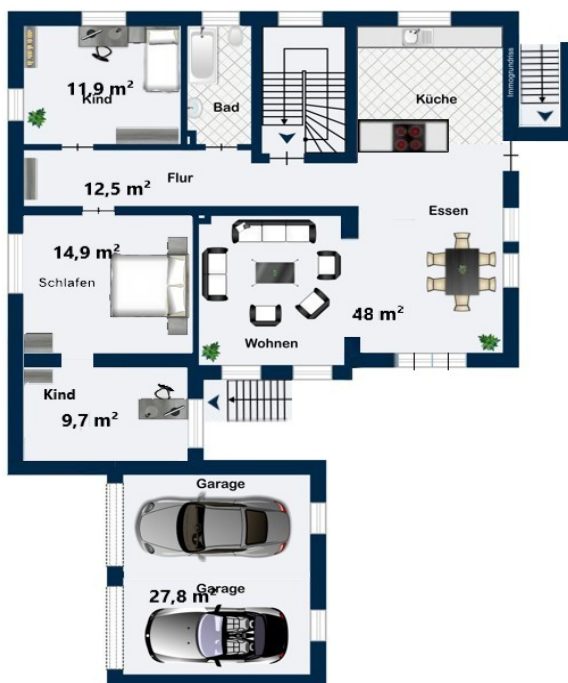
VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

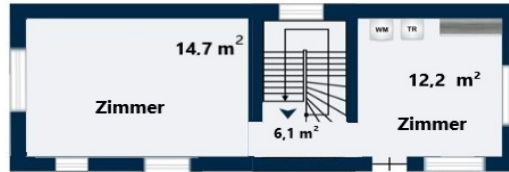
## Az ingatlan

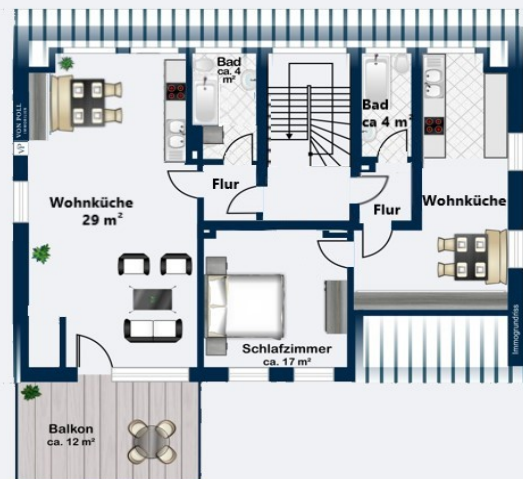


VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

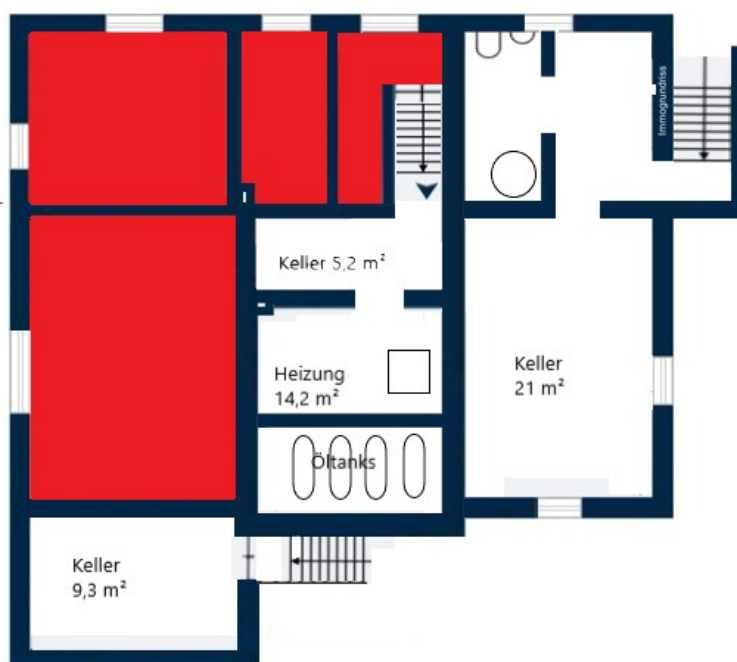
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Az els? benyomás

In bevorzugter Lage von Bayreuth wurde das Mehrfamilienhaus um 1900 in Massivbauweise auf einem 530 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Zum Anwesen gehören ein Nebengebäude mit Garage und zwei separate Garagen. In den vergangenen Jahren wurde das Anwesen aufwendig saniert und viele Gewerke wurden erneuert: - Wasser- und Stromleitungen - Zentralheizung inkl. Heizkörper - Außendämmung und Fassade - Decken, Böden und Türen - Sanitär und Bäder - Außenanlagen und Garten - Garagen Im Haus befinden sich fünf Wohnungen, die wie folgt aufgeteilt sind: EG: Wohnung 1, 4 Zimmer, ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche OG: Wohnung 2, 2 Zimmer, ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung 3, 3 Zimmer, ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche DG: Wohnung 4, 1 Zimmer, ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohnung 5, 2 Zimmer, ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche Nebengebäude: 2 Zimmer, ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Nicht ausgebaut! Das Haus ist teilunterkellert, hier liegt die Heizung mit Öltanks und die Nutzräume mit einer Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup>. Im Außenbereich befinden sich ein Gartenhaus sowie abgeschlossene und überdachte Lagerflächen. Im Hof besteht die Möglichkeit für weitere Stellplätze. Die neu gestaltete Außenanlage mit Rasenfläche und Terrasse rundet das attraktive Anwesen ab.

VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Részletes felszereltség

- fünf Wohneinheiten
- 3 Garagen, 3 Stellplätze
- Nebengebäude - vielseitig nutzbar
- Gebäude aufwendig saniert
- Kaminofen
- Außenanlagen neu gestaltet 2023
- bevorzugte Wohnlage

**VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth**

## Minden a helyszínr?!

Das Haus liegt im Stadtteil Altstadt in einer ruhigen Seitenstraße. Im Umkreis von 200 Metern befinden sich Geschäfte mit Artikeln des täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und gastronomische Betriebe.



VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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