

Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

# Attraktive Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage

VP azonosító: 24093020



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 320 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

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

VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Áttekintés

VP azonosító	24093020
Hasznos lakótér	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1979
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	495.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2016
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 52 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	121.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Az ingatlan





VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Az ingatlan



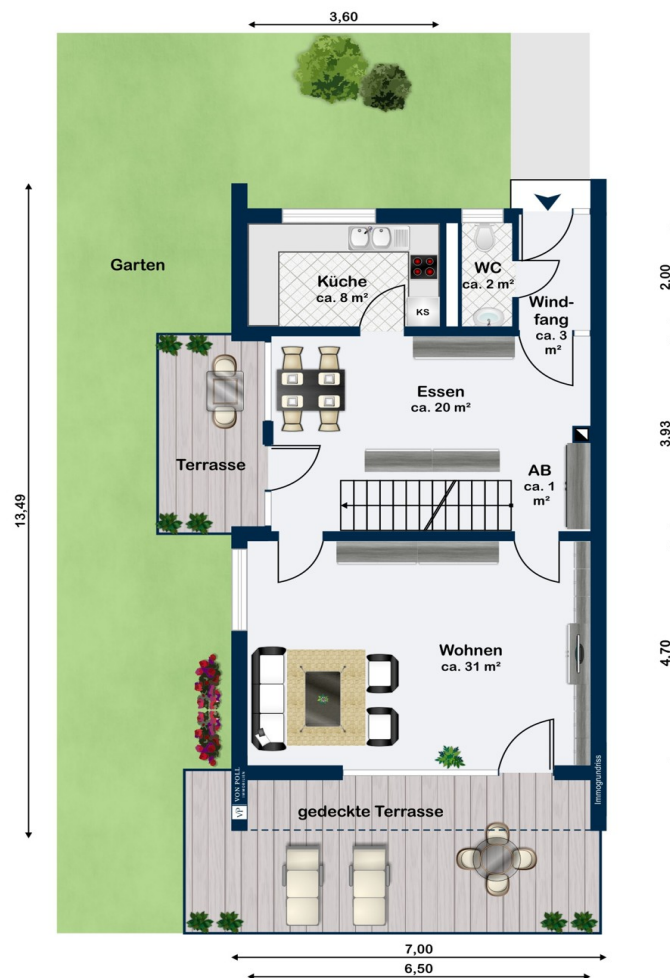
VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

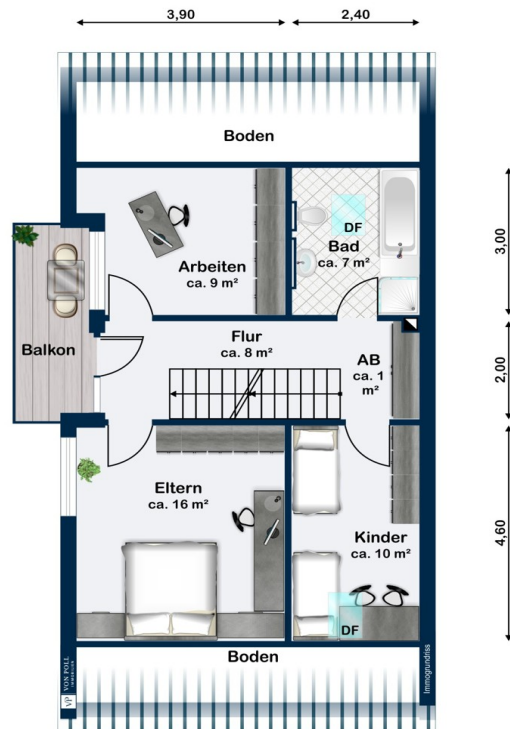
## Az ingatlan

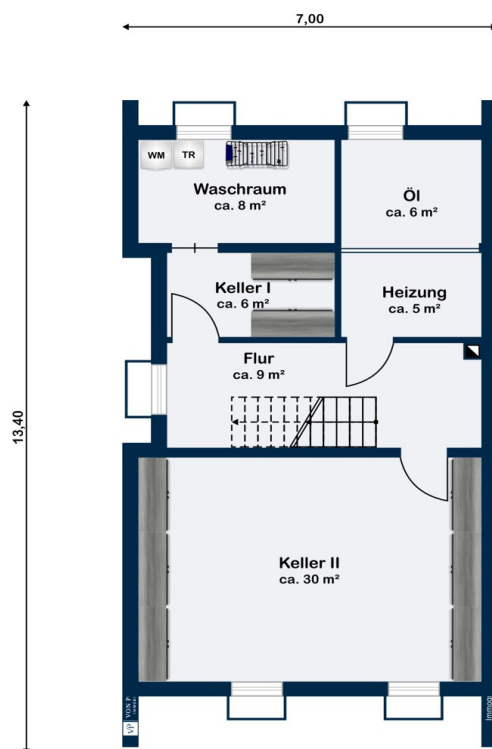


VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth**

## Az els? benyomás

Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1979 steht auf einem ca. 320 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist als Doppelhaushälfte konzipiert und befindet sich nach einer umfangreichen Modernisierung im Jahr 2016 in einem guten Zustand. Dabei wurden das Bad, das Gäste-WC, die Elektroleitungen sowie die Fußböden teilweise erneuert. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter ein geräumiges Wohnzimmer mit hochwertigem Parkettboden. An warmen Tagen können Sie sich auf einem der beiden Balkone oder der Terrasse entspannen und die Sonne genießen. Neben einer Garage steht Ihnen auch ein Stellplatz zur Verfügung. Der Keller wurde neu gefliest und bietet ausreichend Stauraum oder Platz für Hobby und Beruf. Im Keller befindet sich auch die Ölzentralheizung. Die Außenwände wurden mit einer 5 cm starken Dämmung versehen, um Energie zu sparen und die Heizkosten zu senken. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre praktische Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und den guten Instandhaltungszustand. Durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Berufstätige.

VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Részletes felszereltség

- Bad und Gäste-WC neu
- Elektro 2016 erneuert
- Kellerböden erneuert
- Fußböden teilweise saniert
- Dämmung Außenwand 5 cm
- voll unterkellert
- Parkettboden im Wohnbereich
- Garage und Stellplatz



**VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth**

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie liegt in einem Wohngebiet im Bayreuther Stadtteil Sankt Johannis in sehr ruhiger Lage. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

VP azonosító: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 121.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24093020 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – 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)