

Bayreuth – Bayreuth

# Stilvolle Stadtvilla in bevorzugter Wohnlage!

**CODICE OGGETTO: 24093055**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 501 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24093055	Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Superficie netta	ca. 185 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Bagni	2	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1924		

CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.11.2033	Consumo energetico	188.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1924

CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

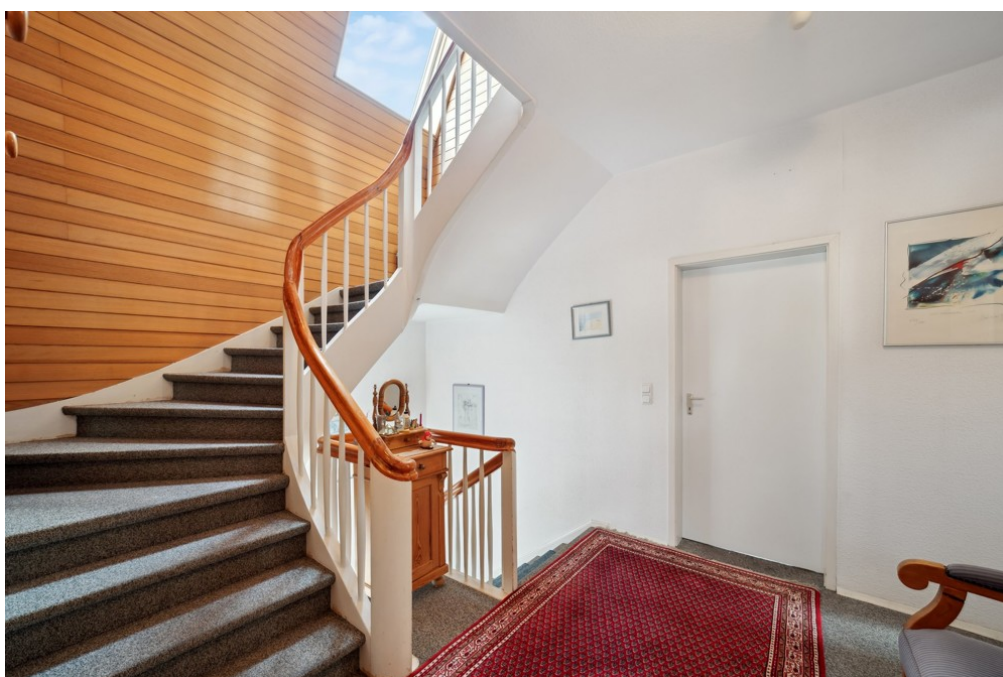
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

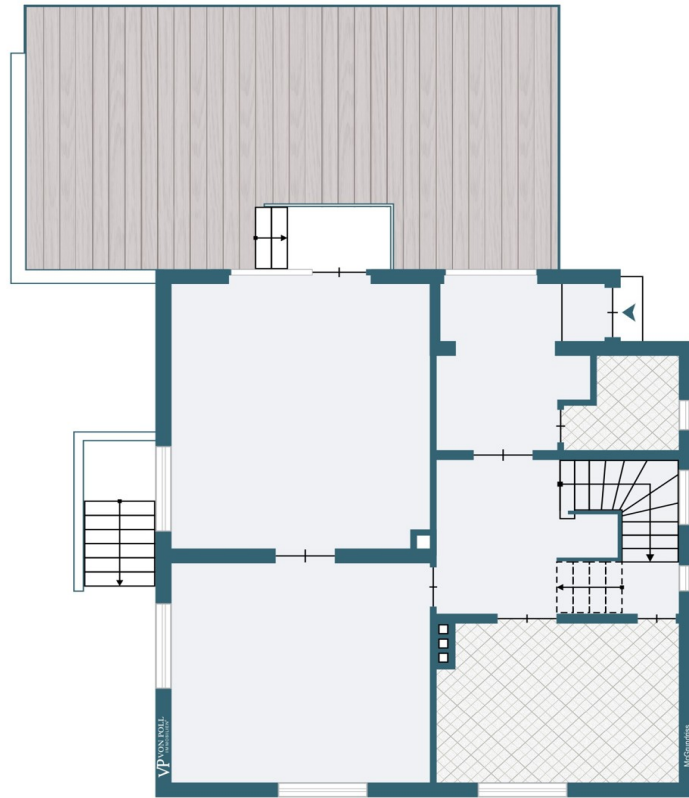
## La proprietà

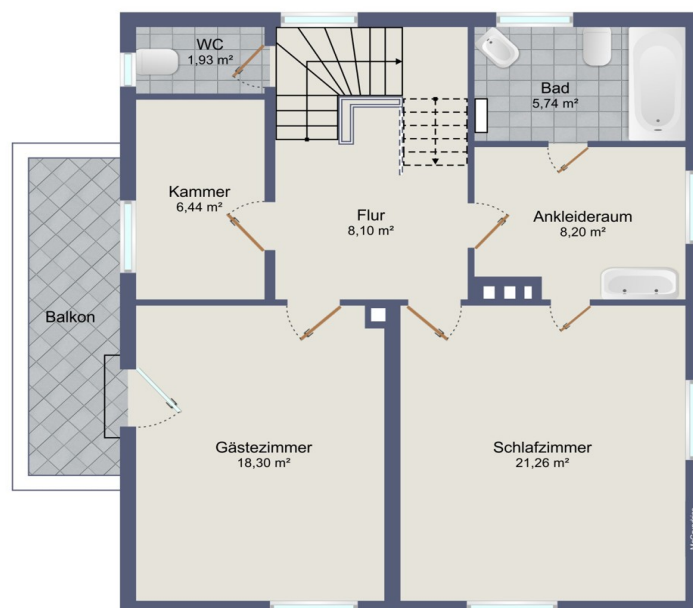


CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth**

## Dettagli dei servizi

- bevorzugte sowie ruhige Wohnlage
- zwei Vollgeschosse
- Keller
- Garage

**CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth**

## Tutto sulla posizione

Bayreuth Innenstadt - bevorzugter Stadtteil Gartenstadt

**CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 24093055 - 95445 Bayreuth – Bayreuth**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)