

Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

# Vielseitig nutzbares Einfamilienhaus auf großzügigem Grund

**CODICE OGGETTO: 24093071**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.388 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

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

**CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |   |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 24093071                          | Prezzo d'acquisto      | 320.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 89 m <sup>2</sup>             | Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 6                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 2                                 | Caratteristiche        | Terrazza, Piscina, Cucina componibile                                     |
| Anno di costruzione | 1976                              |                        |   |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 2 x Garage |                        |   |

CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## Dati energetici

|   |                      |   |                             |
|---|----------------------|---|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 455.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.10.2034           | Classe di efficienza energetica                       | H                           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1976                        |



CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Massivbauweise steht auf einem ca. 1.388 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet viel Platz für Familien, die in Bayreuth ein gemütliches Zuhause suchen. Die renovierungsbedürftige Immobilie besticht durch ihr großzügiges Grundstück und ihr vielversprechendes Ausbaupotenzial. Wichtig zu erwähnen ist, dass das gesamte Dachgeschoss nicht in der Wohnfläche enthalten ist. Außerdem hat das Untergeschoss eine normale Deckenhöhe und könnte somit auch ausgebaut werden. Raumaufteilung: - Erdgeschoss: Flur, Bad, Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, Terrasse - Dachgeschoss: großer Wohnbereich, WC, zwei Schlafzimmer, drei kleine Abstellräume - Untergeschoss: drei Kellerräume, Bad, Heizungsraum Zum Haus gehört auch eine große Terrasse, auf der man die lauen Sommerabende genießen kann. An das Haus angebaut ist eine Doppelgarage, die vom Keller aus zugänglich ist. Vor der Garage befinden sich zwei weitere Stellplätze, so dass auch für mehrere Fahrzeuge ausreichend Platz vorhanden ist. Im Winter sorgt eine Ölzentralheizung für die richtige Wohlfühlatmosphäre. Zur Unterbringung der Gartengeräte steht ein Gartenhaus zur Verfügung. Alles in allem bietet diese Immobilie viel Platz und Potenzial in familienfreundlicher Lage. Für weitere Details wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter +49 151 561 962 92.



**CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## Dettagli dei servizi

- große Terrasse
- zwei Garagenstellplätze
- Parkmöglichkeiten vor den Garagen
- aufgebautes Schwimmbecken

**CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Wolfsbach. Dank der erstklassigen Stadtrandlage genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre und profitieren gleichzeitig von der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.



**CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 455.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODICE OGGETTO: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – 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)