

Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

# Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage

CODICE OGGETTO: 25093012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – 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: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25093012                             |
| Superficie netta    | ca. 120 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1979                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 469.000 EUR   |
| Casa                              | Porzioni di bifamiliari   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2016  |
| Stato dell'immobile               | Curato  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 52 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 121.60 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.04.2034           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1979                                |



CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

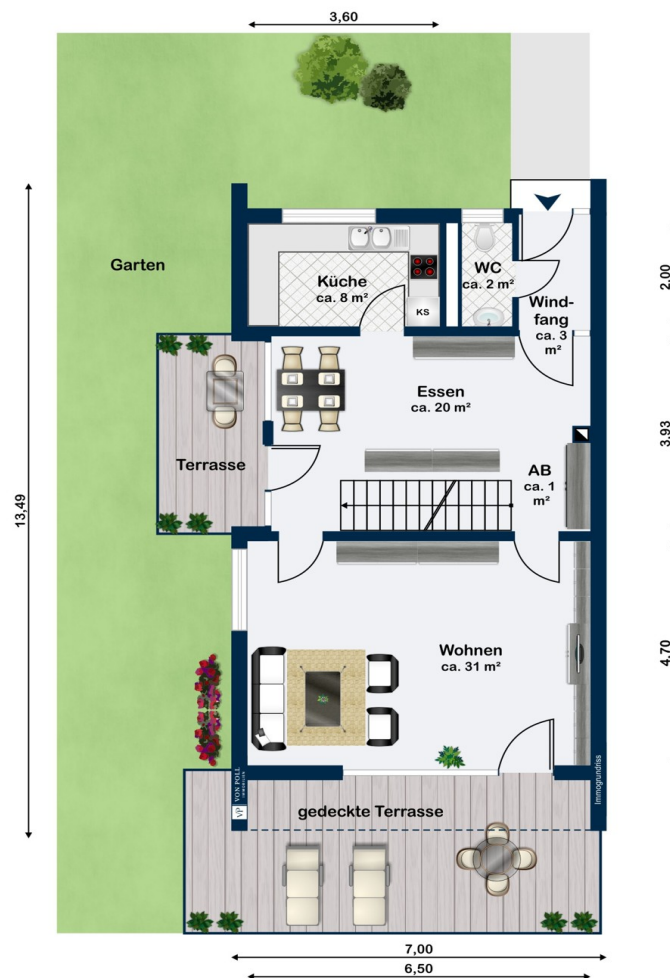
## La proprietà

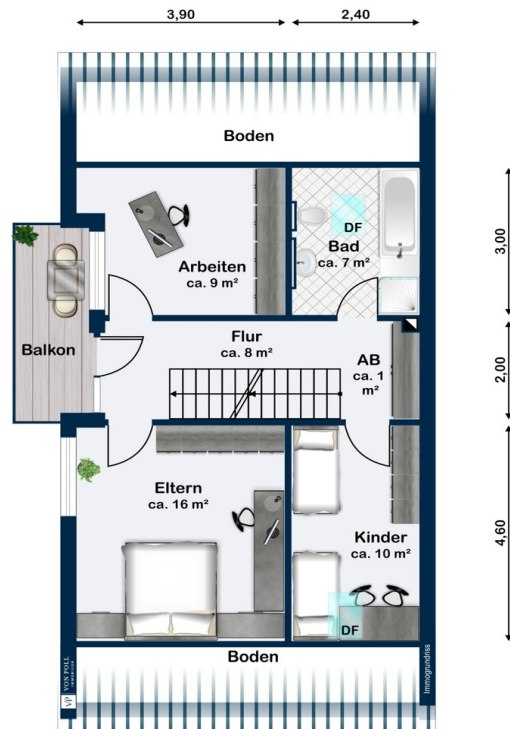




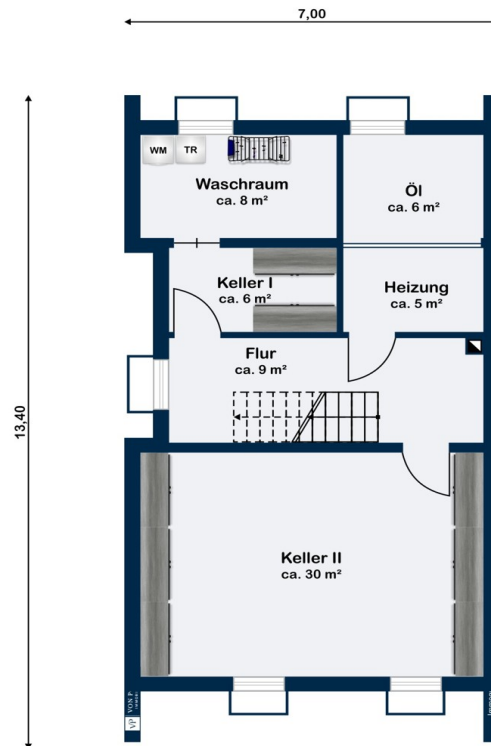
CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth

# 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: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – Bayreuth**

## Ulteriori informazioni

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.



CODICE OGGETTO: 25093012 - 95448 Bayreuth / Sankt Johannis – 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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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