

Bayreuth

# Umfangreich saniertes Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude

Número da propriedade: 23093011



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

PREÇO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • ÁREA: ca. 340 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 530 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Numa vista geral

Número da propriedade	23093011	Preço de compra	1.295.000 EUR
Área	ca. 340 m <sup>2</sup>	Natureza	Morada multifamiliar
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	15	Modernização / Reciclagem	2023
Ano de construção	1894	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem	Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	85.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.05.2025	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## O imóvel



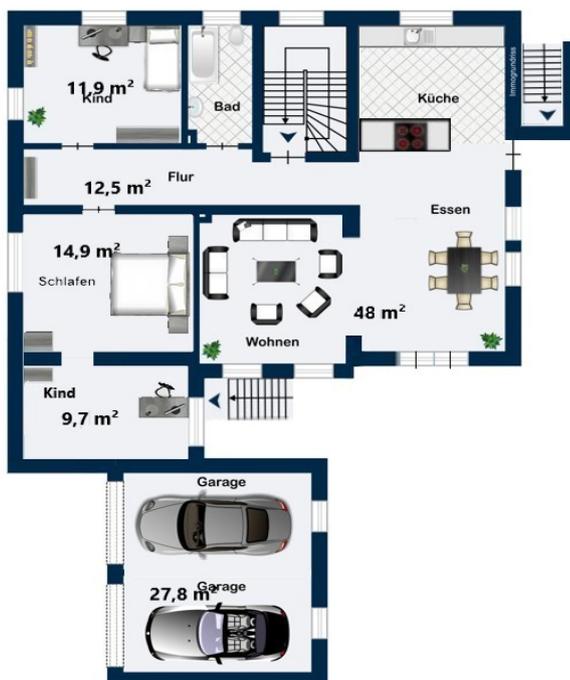
Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

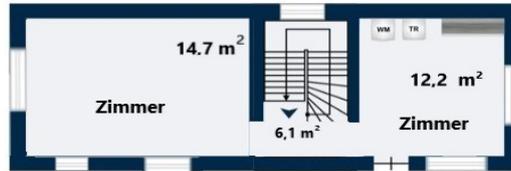
## O imóvel

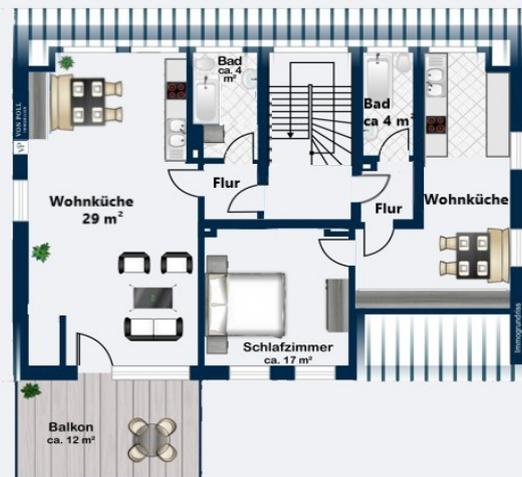


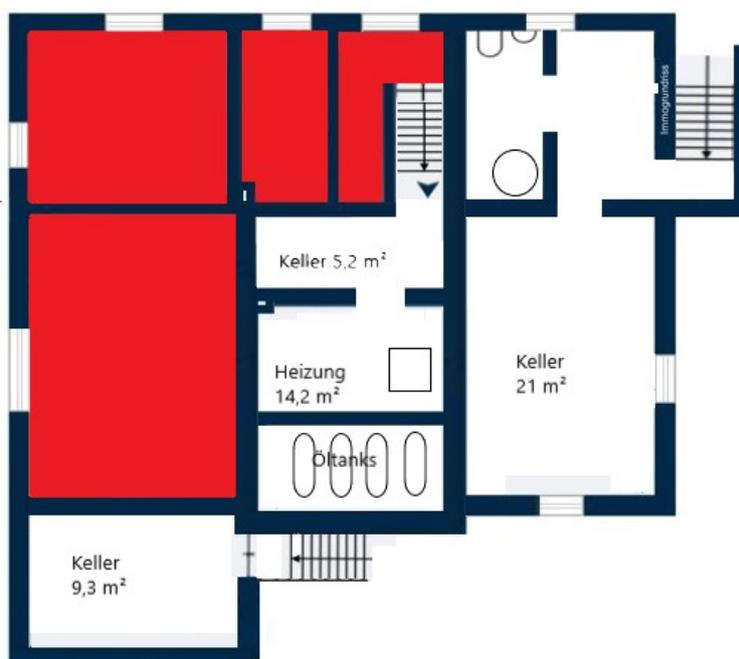
Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 23093011 - 95447 Bayreuth

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)