Bayreuth

Doppelhaushälfte mit herrlichem Garten in begehrter Wohnlage

Property ID: 25093037

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 111 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 475 m²

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

At a glance

Property ID	25093037
Living Space	ca. 111 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	05.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	311.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

The property

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

The property

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

The property

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

The property

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

The property

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

The property

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

The property

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

A first impression

Die 1959 erbaute Doppelhaushälfte steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 475 m² und überzeugt durch seine Lage. Vor dem Haus befindet sich eine kleine Grünfläche, das Highlight ist jedoch der großzügige Gartenbereich hinter dem Haus – mit gepflegtem Rasen und herrlichem Baumbestand ein idealer Ort zur Erholung. Die Wohnfläche von ca. 111 m² verteilt sich auf zwei identischen Etagen, von denen eine leerstehend und eine seit langen Jahren vermietet ist. Das ausgebaute Dachgeschoss ist nicht mit in der Wohnfläche enthalten und verfügt über einen großen Wohnraum, eine Küche und ein Tageslichtbad. Im Erd- und im ersten Obergeschoss befinden sich jeweils ein Flur, zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer und eine Küche. Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Wohnzimmer aus auf die Terrasse mit herrlichem Blick in den Garten. Der Keller umfasst insgesamt vier Räume, darunter den Heizungsraum und einen von der Mieterin genutzten Raum. Die Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung stammt aus dem Jahr 2001. Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen eine Garage zur Verfügung. Zudem gibt es vor der Garage einen weiteren Stellplatz.

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

Details of amenities

- ein Garagen- und ein Freistellplatz
- Terrasse mit Blick auf den großzügigen Garten
- ausgebautes Dachgeschoss
- separater Zugang über den Keller

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

All about the location

Das Objekt befindet sich im Herzen des beliebten Stadtteils Birken und punktet durch seine stadtnahe Lage. Die ruhige Lage innerhalb Bayreuths bietet eine sehr gute Busanbindung sowie nur 5 - 10 Minuten Fußweg bis in die Innenstadt.

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 311.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 25093037 - 95444 Bayreuth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com