

Bayreuth

# Denkmalgeschützte Altbauwohnung im Herzen von Bayreuth

Objektnummer: 26093041



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

**Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26093041               |
| Wohnfläche   | ca. 159 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                      |
| Zimmer       | 6                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1881                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 475.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon                                                                      |

**Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |               |                      |      |
|-------------|---------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befuerung   | Gas           |                      |      |

Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche 6-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines repräsentativen Altbaus aus dem Jahr 1881. Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup>, einer beeindruckenden Deckenhöhe von rund 3,55 Metern und zahlreichen historischen Details vereint diese Immobilie den Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens.

Das denkmalgeschützte Anwesen wurde im Laufe der Jahre mehrfach saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Charakteristische Elemente wie die stilvolle Fassade und die großzügigen Raumproportionen blieben dabei vollständig erhalten und verleihen dem Gebäude bis heute seinen unverwechselbaren Charakter.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es als großzügiges Familiendomizil, in der Kombination aus Wohnen und Homeoffice oder für individuelle Wohnkonzepte. Vom weitläufigen Wohnzimmer aus bietet sich dabei sogar ein Blick auf das Bayreuther Festspielhaus.

Zu den besonderen Highlights zählen die hochwertigen Parkettböden, die – mit Ausnahme der Bäder – in allen Räumen vorhanden sind, sowie die großen Fensterflächen, die reichlich Tageslicht in die Wohnung lassen. Gemeinsam mit den hohen Decken entsteht so ein einzigartiges, großzügiges Wohngefühl.

Ein weiterer Pluspunkt ist der 2022 angebaute Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup>, der zum Verweilen im Freien einlädt. Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Gäste-WC, ein Kellerabteil, eine Garage im Innenhof und einen Fahrradkeller für die Allgemeinheit.

Die leerstehende Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Herzen von Bayreuth – eine seltene Gelegenheit für Liebhaber großzügiger Altbauwohnungen mit historischem Flair und außergewöhnlicher Wohnqualität.

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), gerne unter +49 151 561 962 92 zur Verfügung.



**Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth**

## **Ausstattung und Details**

- hochwertige Parkettböden mit klassischem Altbaucharakter
- eigener Garagenstellplatz im Innenhof
- sonniger Balkon mit zusätzlichem Freiraum
- helle und großzügige Räumlichkeiten durch große Fensterflächen
- separates Gäste-WC
- eigener Kellerraum mit zusätzlicher Abstellfläche
- kleiner Abstellraum in der Küche
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller

**Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Herzen von Bayreuth und überzeugt durch kurze Wege zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die lebendige Umgebung bietet vielfältige Freizeit- und Kulturangebote. Die Bayreuther Fußgängerzone ist in nur etwa fünf Gehminuten erreichbar und lädt zum Bummeln, Verweilen und Genießen ein.

Dank der zentralen Wohnlage lassen sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem und in kurzer Zeit erreichen.

**Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Objektnummer: 26093041 - 95444 Bayreuth**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mark Beyer**

---

**Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth**

**Tel.: +49 921 - 73 04 553**

**E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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