

Bayreuth

## Casa bifamiliare ben tenuta in una ricercata zona residenziale

*Codice oggetto: 25093055*



**PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 711 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25093055 - 95445 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: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## A colpo d'occhio

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Codice oggetto    | 25093055                |
| Superficie netta  | ca. 152 m <sup>2</sup>  |
| Vani              | 6                       |
| Camere da letto   | 4                       |
| Bagni             | 2                       |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport, 2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 585.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Balcone                                                         |

**Codice oggetto: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                         |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>       | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>05.10.2035</b> | Consumo energetico                                    | <b>171.80 kWh/m²a</b>                   |
|                                         |                   | Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                |
|                                         |                   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1962</b>                             |

**Codice oggetto: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## La proprietà





Codice oggetto: 25093055 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25093055 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



**Codice oggetto: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## La proprietà



**Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer**  
Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1  
✉ [mark.beyer@von-poll.com](mailto:mark.beyer@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 04 553

**Codice oggetto: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, con una superficie abitabile totale di circa 152 m<sup>2</sup> e un terreno di circa 711 m<sup>2</sup>, si trova in una tranquilla zona residenziale adatta alle famiglie ed è adatta a diversi usi: come residenza multigenerazionale, per affitti o come combinazione di immobile residenziale e di investimento. La casa vanta una planimetria chiaramente strutturata, identica sia al piano terra che al piano superiore. Entrambe le unità abitative sono completamente separate e offrono ciascuna circa 76 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Il cuore di ogni unità è un'ampia zona giorno e pranzo, la cui atmosfera aperta la rende il luogo perfetto per socializzare con la famiglia e gli amici. Le ampie finestre forniscono abbondante luce naturale e conferiscono agli ambienti un'atmosfera luminosa e invitante. La zona giorno è completata da una camera da letto e da un'ulteriore stanza che può essere utilizzata in modo flessibile come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. Entrambi gli appartamenti sono dotati di cucina attrezzata. Un altro punto di forza sono i bagni, entrambi con luce naturale, vasca da bagno e doccia separata, ideali per famiglie o coppie che apprezzano il comfort e la funzionalità. Il giardino splendidamente curato offre ampio spazio per rilassarsi all'aperto, che si tratti di giocare con i bambini, dedicarsi al giardinaggio o godersi un barbecue in tutta tranquillità. L'appartamento al piano terra ha accesso diretto alla terrazza e al giardino, mentre il piano superiore è caratterizzato da un balcone vetrato con una magnifica vista sul verde circostante. La casa dispone di un seminterrato completo ed è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio. Due garage e un ulteriore posto auto coperto offrono un comodo parcheggio e proteggono in modo affidabile i vostri veicoli dalle intemperie. Questa casa si adatta perfettamente a diversi stili di vita: per uso personale, in affitto o come residenza ideale per più generazioni. Grazie alla sua planimetria ben progettata e alle eccellenti condizioni, la proprietà offre un grande potenziale per concetti abitativi individuali.

**Codice oggetto: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## Dettagli dei servizi

- Zwei komplett getrennte Wohneinheiten (baulich nicht zusammenlegbar)
- Ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit
- Einbauküchen (im Kaufpreis enthalten)
- Tageslichtbäder mit Wanne, Dusche und WC
- Echtholzböden
- Voll unterkellert
- Terrasse/verglaster Balkon
- Carport/Garagenstellplätze am Haus
- Gepflegter Garten
- Ruhige Lage

**Codice oggetto: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Wohnlage von Bayreuth. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, naturnahen Umgebung, wodurch eine hohe Wohnqualität geboten wird. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Das Klinikum befindet sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Bushaltestellen in der Nähe bieten regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anschlussstellen an die Bundesstraßen und die Autobahn. Dank der guten Infrastruktur und der ruhigen Lage eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah und zugleich im Grünen wohnen möchten.



**Codice oggetto: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**Codice oggetto: 25093055 - 95445 Bayreuth**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mark Beyer**

---

**Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth**

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

**E-Mail: bayreuth@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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