



95445 Bayreuth

Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss direkt in Bayreuth



440.000 €

Kaufpreis

145 m²

Wohnfläche

537 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Thilo von Berlepsch

Tel.: 09112477500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m ²
Nutzfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	537 m ²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.12.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1959
Endenergiebedarf	263.10
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

2 Balkone
6 Schlafzimmer
1 Garage
Kunststoff-Fenster (Baujahr ca. 2004)
2004 Wohnung im EG renoviert (Elektrik und Sanitär erneuert)
2007 Dach erneuert
2012 Dachgeschoss renoviert (neue Dusche)
2013 Schwedenofen im EG eingebaut
2013 neue Haustür
2016 Terrasse erneuert
etc.



Beschreibung

Es handelt sich hier um ein massiv gebautes, voll unterkellertes Zweifamilienhaus mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage auf einem ca. 537 m² großem Eigengrundstück.

Im Erdgeschoss befinden sich Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Küche, Badezimmer mit Dusche, separates WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur. Diese Etage wird mittels Gas-Kamin, Schwedenofen und einer Infrarotplatte beheizt. Das Warmwasser wird durch einen elektrischen Durchlauferhitzer erzeugt.

Das Obergeschoss besteht aus Wohnzimmer mit Zugang zum großen Balkon, Küche mit Zugang zum kleinen Balkon, Badezimmer mit Wanne, separatem WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur. Diese Etage wird mittels Gas-Kamin beheizt. Das Warmwasser wird mittels Gas-Durchlauferhitzer erzeugt.

Im Dachgeschoss sind Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit Dusche und WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur vorhanden. Diese Etage wird mittels Gas-Einzelöfen beheizt. Das Warmwasser wird mittels Gas-Durchlauferhitzer erzeugt. Es handelt sich hier um eine bewohnbare Nutzfläche.

Im Keller und im Spitzboden ist weiterer Stauraum vorhanden. Das Dach ist nicht gedämmt. Der Garten besteht überwiegend aus Rasenfläche und Sträuchern. Eine separate Einzelgarage ist ebenfalls vorhanden.

Lage

Die Immobilie liegt in einer guten und ruhigen Wohnlage, direkt in Bayreuth. Das Grundstück ist nach Süden leicht abfallend.

Bayreuth ist eine fränkische kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken und zählt zu den schönsten Städten in Bayern. Weltberühmt ist Bayreuth durch die Richard-Wagner-Festspiele und das Markgräfliche Opernhaus, welches seit 2012 zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt.

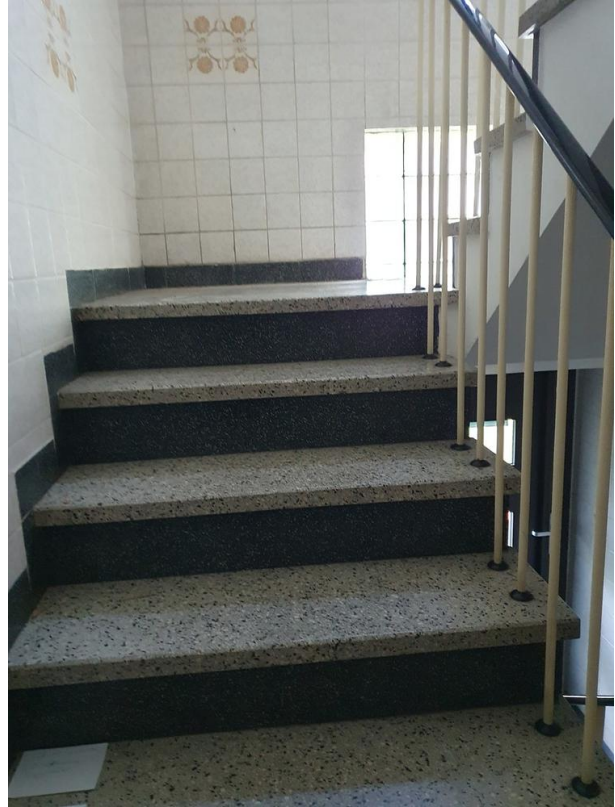
Die Infrastruktur in Bayreuth ist sehr gut. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen und Universität, Bus und Bahn, eine Vielzahl an kulturellen Ereignissen, aber auch pur Natur sind vorhanden.















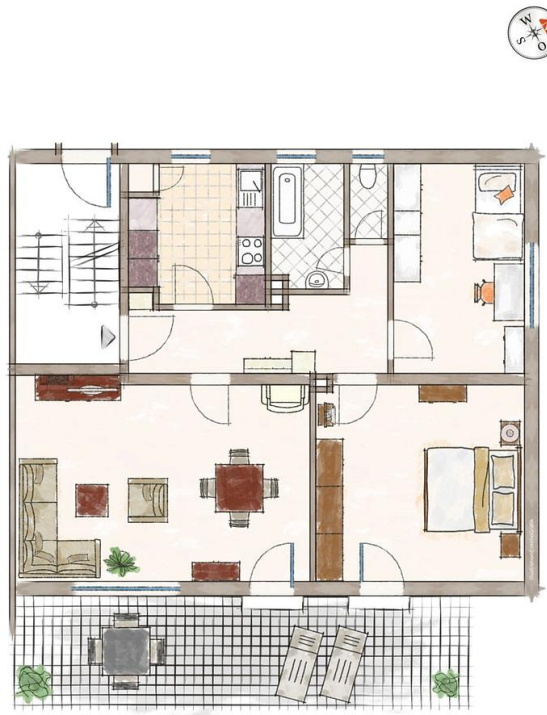




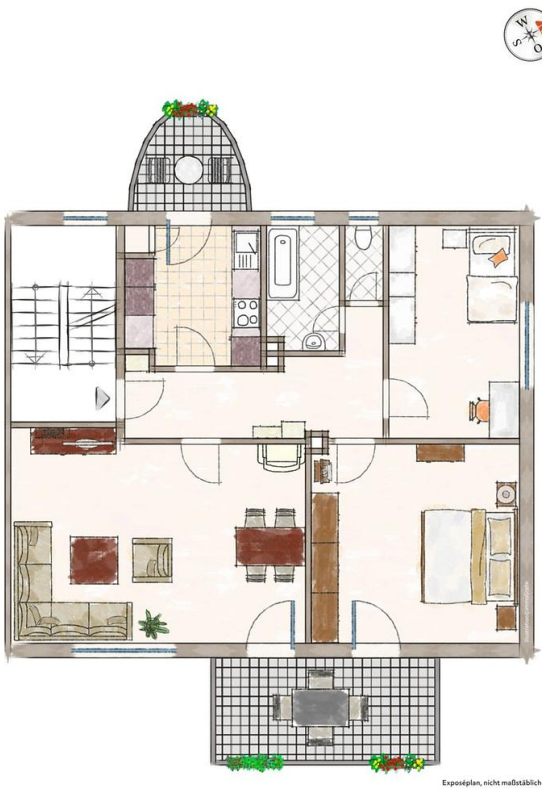








Exposéplan, nicht maßstäblich



Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)

