



## 95445 Bayreuth

# Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss direkt in Bayreuth



440.000€

Kaufpreis

145 m<sup>2</sup>
Wohnfläche

537 m<sup>2</sup>

nfläche Grundstücksfläche

**9** Zimmer



## **Ihr Ansprechpartner**

## SpardalmmobilienWelt GmbH

Thilo von Berlepsch Tel.: 09112477500

anfragen@spardaimmobilienwelt.co

m

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m²
Nutzfläche	130 m²
Grundstücksfläche	537 m²
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	<b>✓</b>
Baujahr (Haus)	1959
Endenergiebedarf	263.10
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	Н
Gebäudeart	Wohngebäude





## **Ausstattung**

Allgemein		Befeuerung	
Kamin	~	Gas	<b>~</b>
Kabel / Sat-TV	<b>✓</b>		
		unterkellert	
Bauweise		unterkellert	ja
Massivbauweise	<b>✓</b>		

#### **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 Ereignisse, aber auch pur Natur sind vorhanden.













































































































































