

Bayreuth / Aichig – Bayreuth

# Einzigartiges Wohnhaus mit Galerie & Einliegerwohnung in bevorzugter Lage

????????? ??????????: 24093016



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 288 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 668 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

?? ??? ??????

???????? ??????????	24093016	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 288 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
??????????	2		
????? ?????????????	1955	????????????????????	ca. 15 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	5 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	??????	????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	104.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	25.08.2032	???????????????	
???????????????????		???????????????	D
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

?? ?????????





???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

??? ?????? ???????????

Diese besondere Immobilie bietet aufgrund ihrer Größe und Aufteilung ein perfektes Wohnambiente. Das Haus zeichnet sich durch eine offene und lichtdurchflutete Architektur auf zwei Ebenen aus. Die Einliegerwohnung ist über einen separaten Hauseingang sowie über eine Verbindungstür von der Hauptwohnung aus erreichbar. Somit ist Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus möglich. Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Neben dem Einbau einer neuen Gasheizung im Jahr 2023 wurde das Objekt seit 2002 umfassend saniert. In den Folgejahren wurden kontinuierlich Modernisierungen durchgeführt. Durch die vorhandene Fußbodenheizung besteht die Möglichkeit, eine Wärmepumpe (zur Unterstützung der neu installierten Gasheizung) zusätzlich einzurichten. Die beiden Küchen und die Esszimmereinrichtung bleiben im Haus und sind mit im Kaufpreis enthalten. Die Immobilie befindet sich zusammen mit dem Nachbargebäude auf einem Gemeinschaftsgrundstück und ist nach WEG aufgeteilt. Für diese Immobilie liegt ein eigenes Wohnungsgrundbuch vor. Der Miteigentumsanteil an dem 1.180 m<sup>2</sup> großen Grundstück beträgt 581/1000, woraus sich ein rechnerischer Anteil von 668 m<sup>2</sup> ergibt. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK) unter der 0151 561 96292.

???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

????????????????? ??? ??????????

- Immobilie mit Hauptwohnung und Einliegerwohnung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Installation einer Wärmepumpe ist möglich
- Wohngalerie & offene Küche in der Hauptwohnung
- Einbauküche in der Einliegerwohnung
- eine Garage mit elektrischem Sektionaltor und vorhandenem Starkstromkabel
- fünf Außenstellplätze
- Wellnessbad (mit der Möglichkeit eine Sauna zu installieren, Anschlüsse vorhanden)

???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Aichig. Eine Stadtbushaltestelle ist in unter 5 Gehminuten erreichbar. Auch der Weg in die Natur ist nicht weit.



???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 104.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 ??????????  
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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