

Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

# Vielseitig nutzbares Einfamilienhaus auf großzügigem Grund

????????? ??????????: 24093071



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

???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 89 m<sup>2</sup> • ??????????: 6 • ??????? ??: 1.388 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

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

???????? ??????????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

?? ??? ??????

|                      |  |               |   |
|----------------------|--|---------------|---|
| ???????? ??????????  | 24093071   | ????? ??????? | 320.000 EUR   |
| ????????????         | ca. 89 m <sup>2</sup>                                      | ??????        | ????????????  |
| ????? ???????        | ???????????????? ??????                                    | ????????????  | ????????????????  |
| ?????????            | 6  | ????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????           | 2  | ?????????     | ???????   |
| ????? ?????????????  | 1976   | ????????????  | ?????????   |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????????<br>?????? ?????????????,<br>2 x ???????? | ????????      | ????????, ???????,<br>????????????????<br>?????????                                   |

???????? ??????????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

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

|   |                      |  |                |
|---|----------------------|--|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????  | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ????????? ???????<br>????????????  | 455.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 08.10.2034           | ????????????<br>?????????????<br>????????????                                | H              |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1976           |


???????? ?????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

?? ????????



???????? ??????????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

?? ????????



???????? ??????????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 478

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



???????? ??: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

?? ????????



???????? ??????????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

?? ?????????



**Thomas Wilke**  
Bankkaufmann (IHK), Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [thomas.wilke@von-poll.com](mailto:thomas.wilke@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 478

???????? ??????????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Massivbauweise steht auf einem ca. 1.388 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet viel Platz für Familien, die in Bayreuth ein gemütliches Zuhause suchen. Die renovierungsbedürftige Immobilie besticht durch ihr großzügiges Grundstück und ihr vielversprechendes Ausbaupotenzial. Wichtig zu erwähnen ist, dass das gesamte Dachgeschoss nicht in der Wohnfläche enthalten ist. Außerdem hat das Untergeschoss eine normale Deckenhöhe und könnte somit auch ausgebaut werden. Raumaufteilung: - Erdgeschoss: Flur, Bad, Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, Terrasse - Dachgeschoss: großer Wohnbereich, WC, zwei Schlafzimmer, drei kleine Abstellräume - Untergeschoss: drei Kellerräume, Bad, Heizungsraum Zum Haus gehört auch eine große Terrasse, auf der man die lauen Sommerabende genießen kann. An das Haus angebaut ist eine Doppelgarage, die vom Keller aus zugänglich ist. Vor der Garage befinden sich zwei weitere Stellplätze, so dass auch für mehrere Fahrzeuge ausreichend Platz vorhanden ist. Im Winter sorgt eine Ölzentralheizung für die richtige Wohlfühlatmosphäre. Zur Unterbringung der Gartengeräte steht ein Gartenhaus zur Verfügung. Alles in allem bietet diese Immobilie viel Platz und Potenzial in familienfreundlicher Lage. Für weitere Details wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter +49 151 561 962 92.

???????? ??????????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

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

- große Terrasse
- zwei Garagenstellplätze
- Parkmöglichkeiten vor den Garagen
- aufgebautes Schwimmbecken

???????? ?????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

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

Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Wolfsbach. Dank der erstklassigen Stadtrandlage genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre und profitieren gleichzeitig von der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

???????? ??????????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – Bayreuth

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 455.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 24093071 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach – 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)