

Bayreuth / Aichig – Bayreuth

# Einzigartiges Wohnhaus mit Galerie & Einliegerwohnung in bevorzugter Lage

Property ID: 24093016



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 288 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 668 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## At a glance

Property ID	24093016
Living Space	ca. 288 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1955
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	104.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.08.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## The property



Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## The property



Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## The property



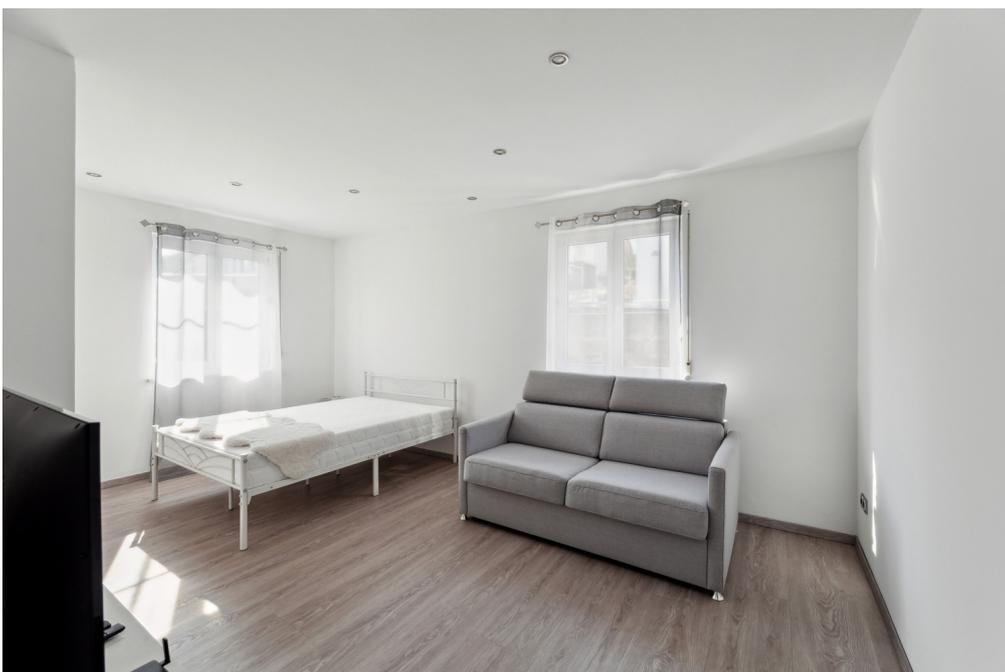
Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## The property



Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## The property



Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## The property



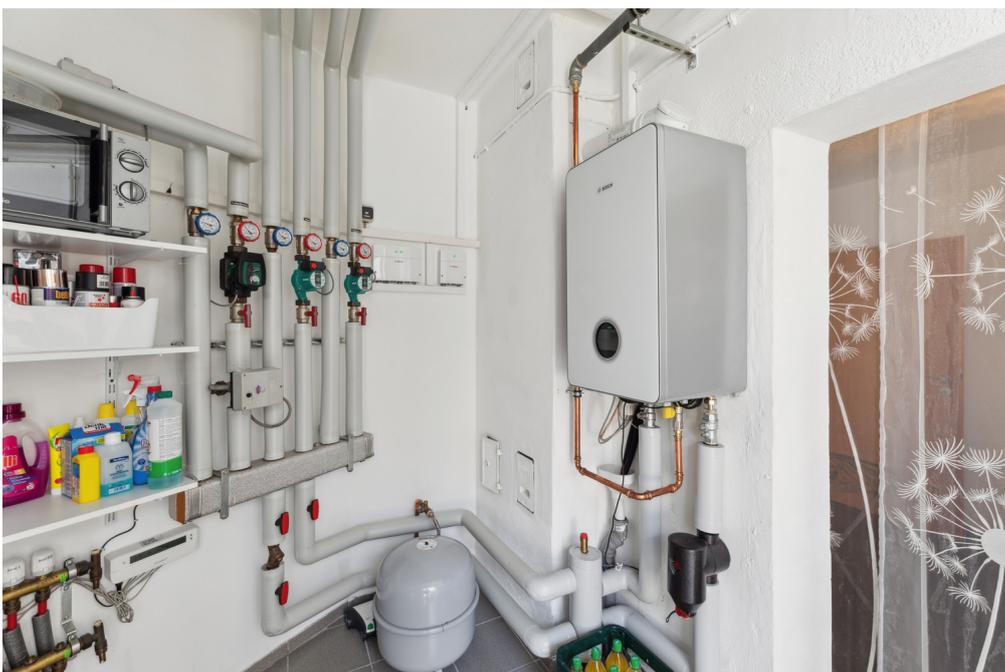
Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## The property



Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## The property



Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## A first impression

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.

Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## Details of amenities

- 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)

Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## All about the location

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

Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## Other information

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.

Property ID: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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