

Zwischen Natur und Zuhause – ein Reiheneckhaus für die ganze Familie



2294
Rubensstraße 37
95447 Bayreuth
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	2294
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	299.000 €
Käuferprovision	3,57%
Zimmer	5
Wohnfläche ca.	118 m ²
Grundstücksfläche ca.	352 m ²
Etagenzahl	3
Anzahl Parkplätze	1
Stellplatz-Preis	11.000 €
Stellplatztyp	Garage, Außenstellplatz
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Objektzustand	gepflegt
Verfügbar ab	sofort
Keller	Ja
Gäste-WC	Ja
Einbauküche	Ja

Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Baujahr ca.	1965
Baujahr Anlagentechnik	1990
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	330,40 kWh/(m²*a)

Beschreibung

In einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Bayreuth präsentiert sich dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1965 als Zuhause mit viel Platz und vielseitigen Möglichkeiten. In solider Massivbauweise errichtet, bietet die Immobilie rund 118 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer und damit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Menschen, die sich mehr Raum für ihre individuellen Lebensentwürfe wünschen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss bildet mit seinem großzügigen Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Große Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht herein und eröffnen zugleich einen schönen Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, ein Ort, der Raum für entspannte Stunden und unbeschwerte Momente mit Familie und Freunden bietet.

Die separate Küche ergänzt den Wohnbereich funktional. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen lassen, ob als Rückzugsort für die Familie, Gästezimmer oder ruhiges Homeoffice. Der in den Wohnräumen des Erd- und Obergeschosses verlegte Parkettboden unterstreicht den zeitlosen Charakter des Hauses und verleiht den Räumen eine warme, wohnliche Ausstrahlung.

Eine besondere Qualität bietet das Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon. Hier genießen Sie sonnige Momente und einen privaten Rückzugsort im Freien. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und Waschbecken ausgestattet.

Noch mehr Freiraum eröffnet das ausgebaute Dachgeschoss. Das großzügige Studio lässt sich ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten und eignet sich beispielsweise als Arbeitsbereich, Hobbyraum, Gästebereich oder zusätzliches Schlafzimmer. Ein separater Abstellraum schafft praktischen Stauraum.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit zusätzlichen Nutzflächen. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit vielfältige Möglichkeiten für Vorräte, Lagerung, Hobbys oder weitere individuelle Nutzungsideen. Besonders praktisch: Über den Keller besteht ein direkter Zugang zum Garten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine unmittelbar an das Haus angrenzende Garage. Sie bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug und ermöglicht kurze Wege zwischen Auto und Zuhause.

Dem Baujahr entsprechend besteht Renovierungsbedarf. Gleichzeitig wurde die Immobilie stets sorgfältig gepflegt und bietet damit eine solide Grundlage, um eigene Vorstellungen und zeitgemäße Wohnideen umzusetzen. Hier geht es nicht darum, ein fertiges Konzept zu übernehmen, sondern ein Zuhause mit persönlicher Handschrift entstehen zu lassen.

Mit einem durchdachten Modernisierungskonzept lässt sich der bestehende Charakter des Hauses bewahren und mit neuem Wohnkomfort verbinden. So entsteht die Möglichkeit, einen Ort zu

schaffen, der zu Ihrem Leben passt, individuell, nachhaltig gedacht und voller persönlicher Perspektiven.

Ausstattung

- Reiheneckhaus
- 5 Zimmer
- Ca. 118 m²
- Südbalkon
- Gäste WC
- Terrasse mit Garten
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Garagenstellplatz (zzgl. 11.000€)
- Vollunterkellert
- Ruhige Lage
- Sofort bezugsfertig

Lage

In einer gepflegten Wohnsiedlung in Bayreuth gelegen, verbindet dieses Reihenendhaus ein angenehmes Wohnumfeld mit einer alltagsnahen Lage. Hier genießen Sie Ruhe und ein familienfreundliches Umfeld, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Alles Wichtige in unmittelbarer Nähe:

Supermarkt: ca. 415 m

Kindergarten: ca. 165 m

Arztpraxis: ca. 309 m

Apotheke: ca. 552 m

Bushaltestelle: ca. 164 m

Die Bayreuther Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen

Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Dank der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn A9 sind zudem die umliegenden Städte und Regionen komfortabel angebunden.

Ein Wohnstandort, der Ruhe, kurze Wege und urbanen Komfort auf angenehme Weise vereint.

Sonstiges

Dieses Exposé dient als vorläufige Information. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Ich möchte Sie zudem auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen hinweisen. Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese Informationen sind jedoch freibleibend und unverbindlich.

Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung. Ich lade Sie herzlich ein, das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.



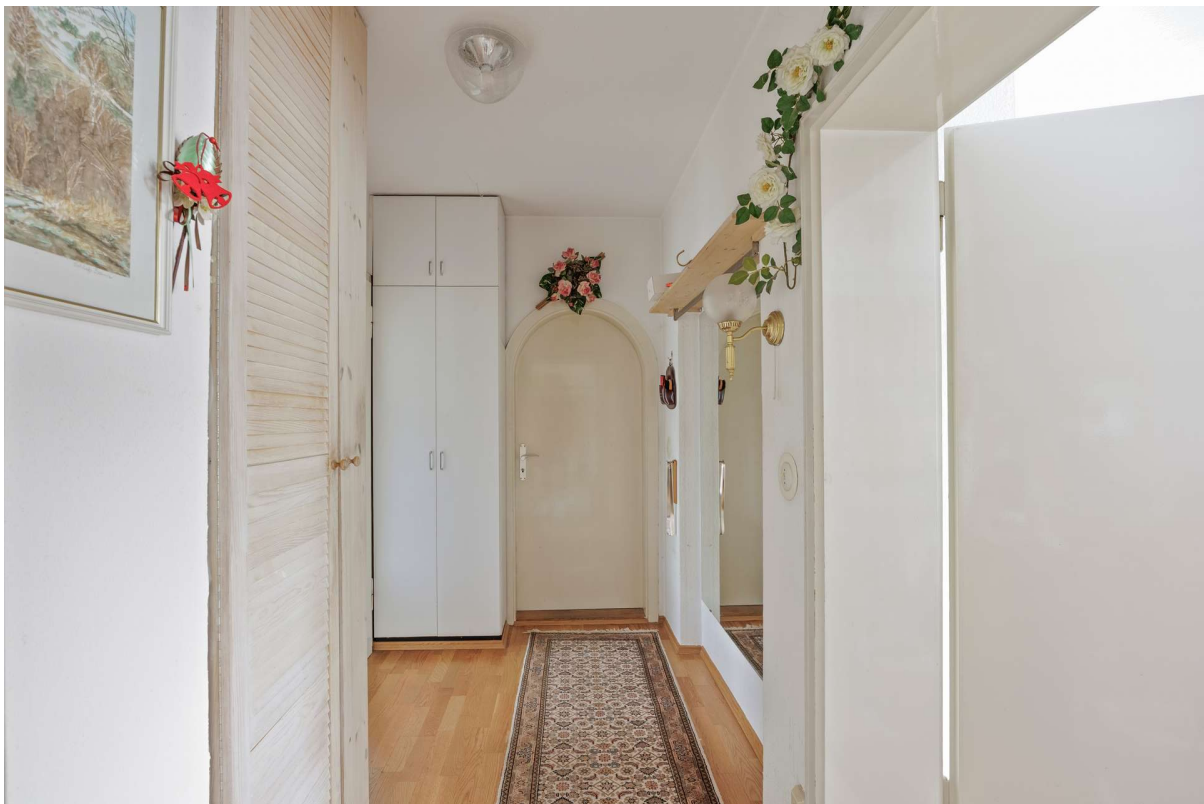
1 - Wohnzimmer



2 - Wohnzimmer



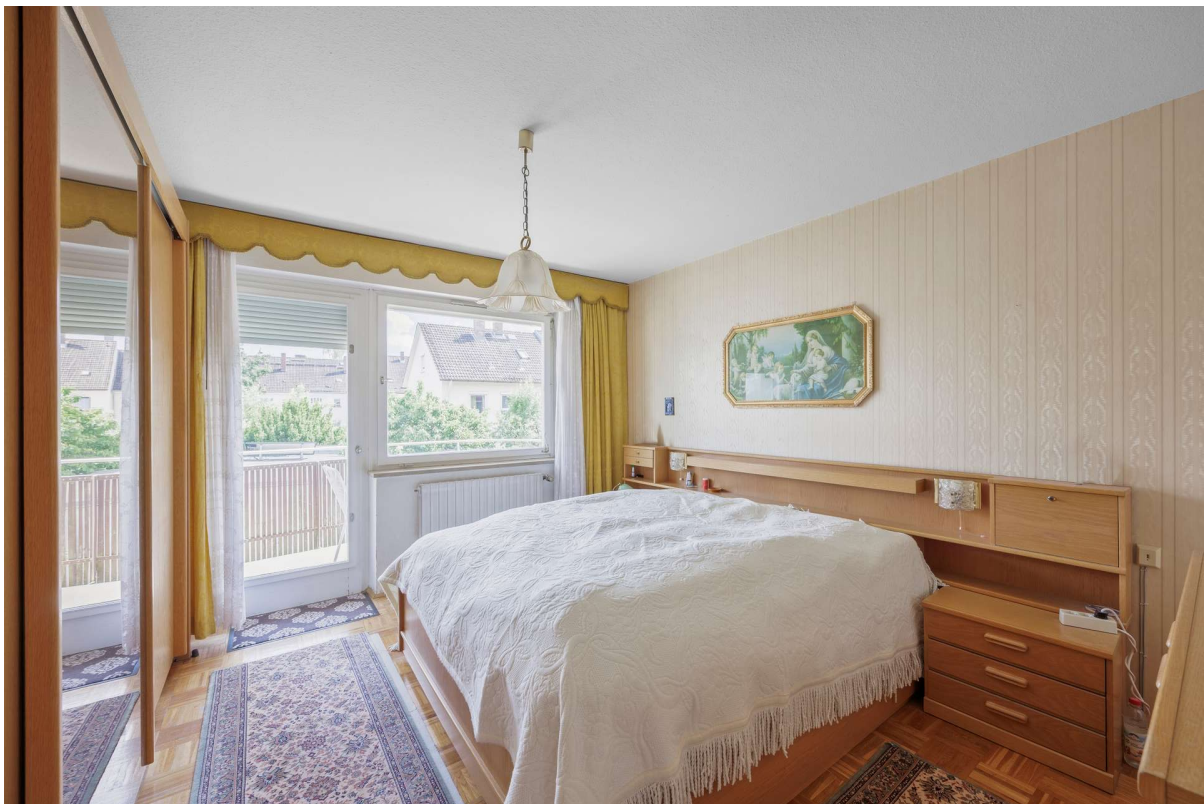
3 - Küche



4 - Flur



5 - Aussicht Balkon OG



6 - Schlafzimmer OG



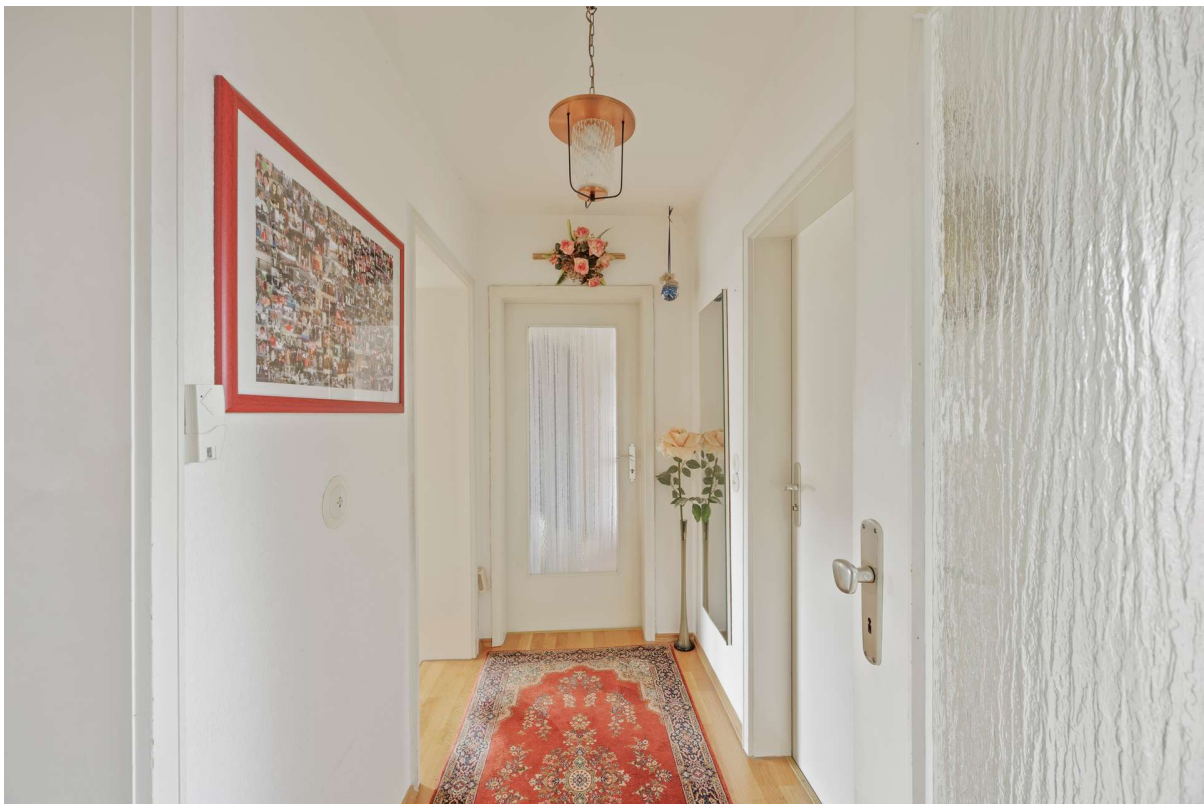
7 - Kinderzimmer OG



8 - Wohnzimmer OG



9 - Badezimmer OG



10 - Flur OG



11 - Studio DG



12 - Studio DG



13 - Außenansicht



14 - Außenansicht



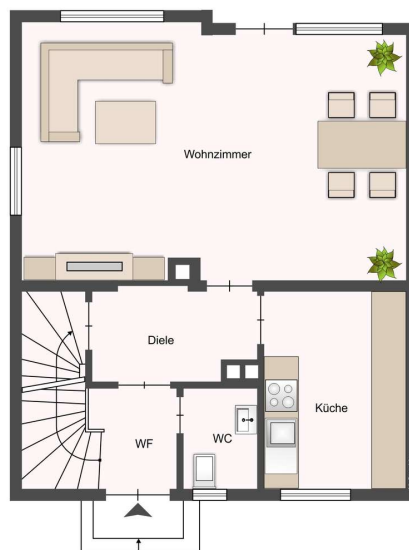
15 - Draufsicht



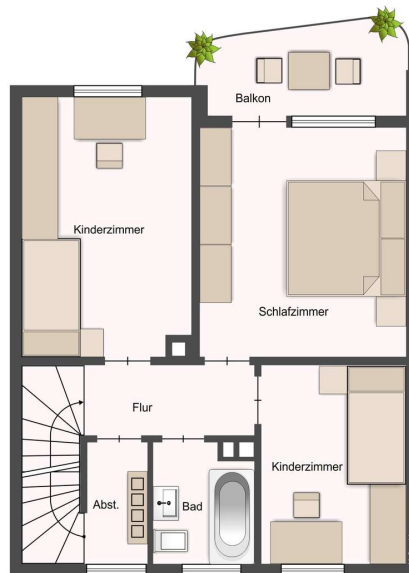
16 - Gartenansicht



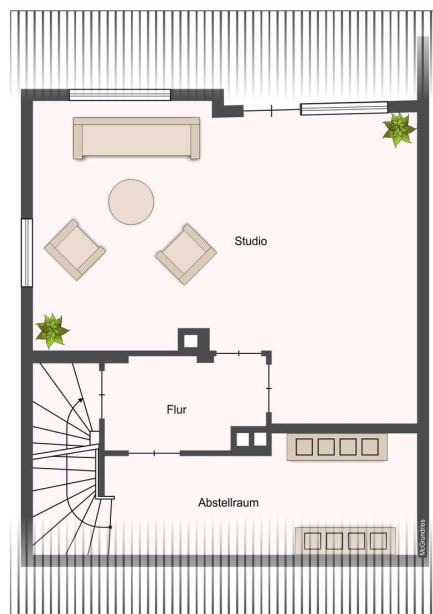
17 - Garage



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Logo

Ihr Ansprechpartner

Constantin Niehaus

Fabian Stütz Immobilien

Kämmereigasse 9A

95444 Bayreuth

Telefon: 017643660558

Homepage: <https://www.stuetz-immobilien.com/>

E-Mail: c.niehaus@fabian-stuetz-immobilien.de