

# Wohnen im Grünen! Gepflegtes Reiheneckhaus in ruhiger Lage von Bayreuth

Objekt: 294 • Rubensstraße 37 • 95447 Bayreuth

329.000 Euro



Ihr Ansprechpartner

Helena Stümpfle

Telefon – 0170 4692158

E-Mail – [h.stuempfle@fabian-stuetz-immobilien.de](mailto:h.stuempfle@fabian-stuetz-immobilien.de)

## Daten im Überblick

Immo Nr.	294
Objektart	Haus
Objektyp	Reihenendhaus
Nutzungsart	Kauf
PLZ	95447
Ort	Bayreuth
Zustand	Gepflegt
Wohnfläche	Ca. 125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	352 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Garten	Ja
Garagen	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	3
Baujahr	1965
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	330,4 kWh
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis gültig bis	01.06.2036
Baujahr laut Energieausweis	1990
Wesentliche Energieträger	Öl
Kaufpreis	329.000€
Außen Provision	3,57%

## Beschreibung

Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein gepflegtes Reiheneckhaus in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Bayreuth zu erwerben. Die im Jahr 1965 in massiver Bauweise errichtete Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Zimmer, und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare, die großzügiges Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine freundliche und einladende Atmosphäre. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten, die für viel Tageslicht sorgen und einen schönen Blick in den Garten ermöglichen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, ein wunderbarer Ort zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden. Eine separate Küche sowie ein Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Im Erd- und Obergeschoss wurde in den Zimmern ein hochwertiger Parkettboden verlegt. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Südbalkon, auf dem Sie die Sonne genießen und den Tag entspannt ausklingen lassen können. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und Waschbecken ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiges Studio, das sich hervorragend als Arbeitszimmer, Hobbyraum, Gästebereich oder zusätzliches Schlafzimmer eignet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch reichlich Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Garten.

Die direkt angrenzende Garage ermöglicht eine sichere Unterbringung Ihres Fahrzeuges, sowie kurze Wege in Ihre Immobilie.

Die Immobilie befindet sich aufgrund ihres Baujahres in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wurde jedoch stets sorgfältig gepflegt. Sie bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierungsmaßnahmen und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen. Mit etwas Kreativität und handwerklichem Geschick lässt sich hier ein modernes Zuhause mit viel Charme und Charakter schaffen.

Ein attraktives Eigenheim mit viel Potenzial in einer ruhigen Wohnlage, ideal für alle, die Wert auf Raum, Lebensqualität und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

## Lage

Dieses gepflegte Reihenendhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage direkt in Bayreuth. Eingebettet in eine ruhige und gepflegte Wohnsiedlung genießen Sie hier eine angenehme, entspannte Atmosphäre und profitieren zugleich von der Nähe zur Innenstadt.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Supermarkt: ca. 415 m
- Kindergarten: ca. 165 m
- Arztpraxis: ca. 309 m
- Apotheke: ca. 552 m
- Bushaltestelle: ca. 164 m

Die lebendige Bayreuther Innenstadt ist in wenigen Minuten erreicht und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote. Eine Bushaltestelle befindet sich in bequemer fußläufiger Entfernung. Auch die Autobahnauffahrt zur A9 erreichen Sie in kurzer Zeit, wodurch eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen gewährleistet ist.

## Ausstattung

- Reiheneckhaus
- 5 Zimmer
- Ca. 125 m<sup>2</sup>
- Südbalkon
- Gäste WC
- Terrasse mit Garten
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Garagenstellplatz
- Vollunterkellert
- Ruhige Lage
- Sofort bezugsfertig

## Sonstige Angaben

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 - Außenansicht



2 - Außenansicht

Ihr Ansprechpartner

Helena Stümpfle

Telefon – 0170 4692158

E-Mail – [h.stuempfle@fabian-stuetz-immobilien.de](mailto:h.stuempfle@fabian-stuetz-immobilien.de)



3 - Außenansicht



4 - Wohnzimmer



5 - Esszimmer



6 - Küche



7 - Flur



8 - Schlafzimmer OG



9 - Aussicht Balkon



10 - Kinderzimmer OG



11 - Kinderzimmer OG



12 - Badezimmer OG



13 - Studio DG



14 - Studio DG

Ihr Ansprechpartner  
Helena Stümpfle  
Telefon – 0170 4692158

E-Mail – [h.stuempfle@fabian-stuetz-immobilien.de](mailto:h.stuempfle@fabian-stuetz-immobilien.de)



15 - Gartenansicht



16 - Draufsicht

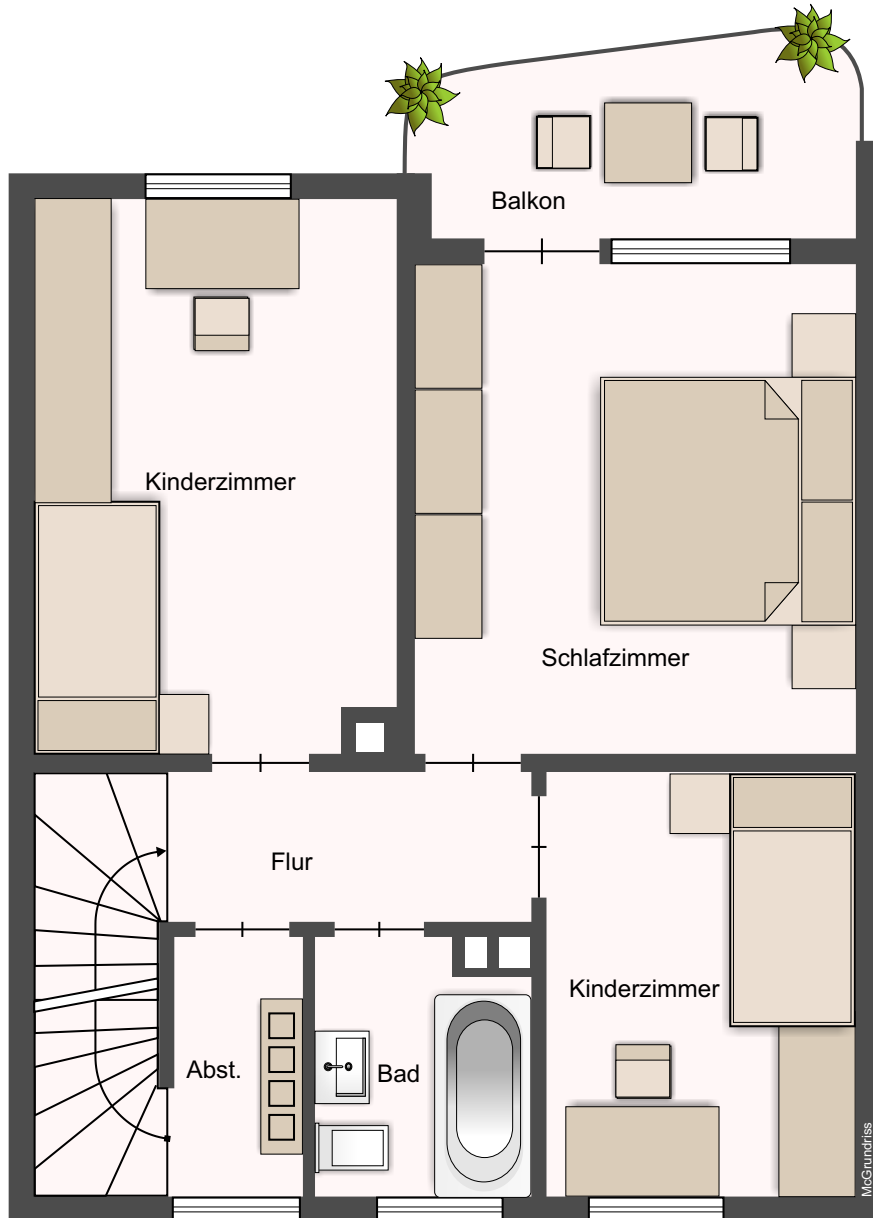


17 - Garage

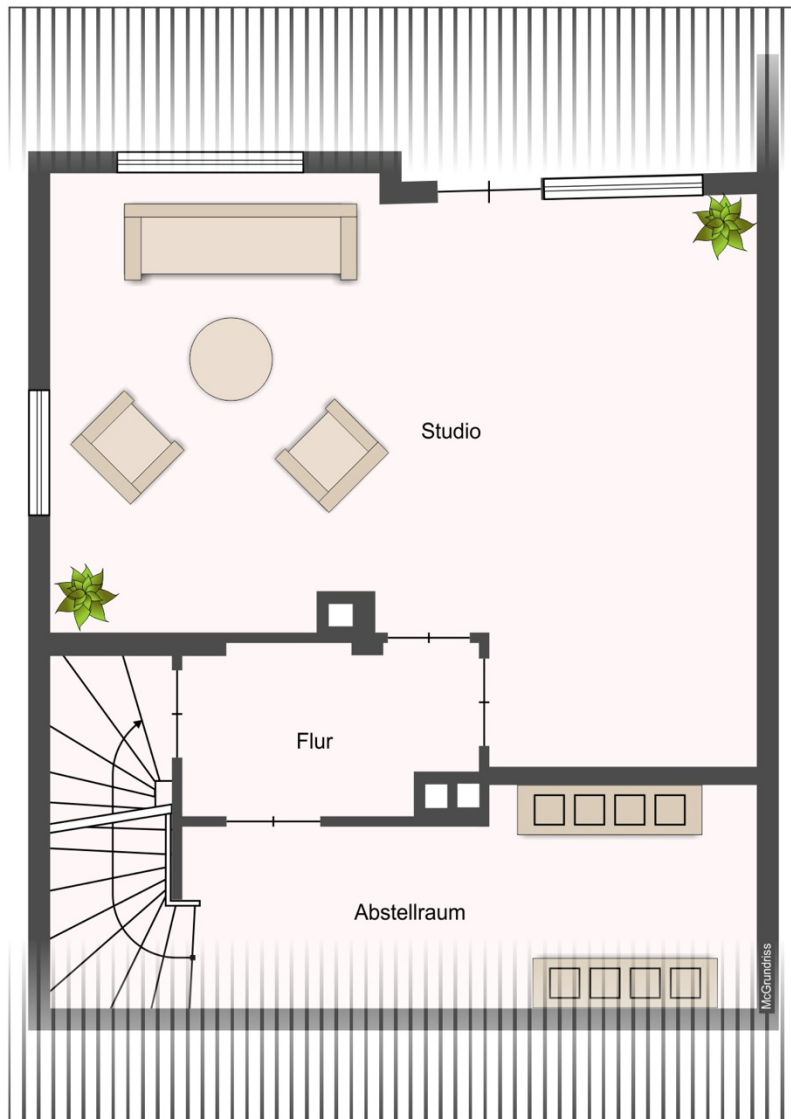
## Grundrisse



## Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss