

Idyllisch am Röhrensee! Charmante Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten



4283
Kantstraße 39
95447 Bayreuth
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	4283
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	317.000 €
Käuferprovision	3,57%
Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	6
Wohnfläche ca.	129 m ²
Grundstücksfläche ca.	377 m ²
Etagenzahl	3
Anzahl Parkplätze	2
Stellplatztyp	Garage, Außenstellplatz
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Objektzustand	gepflegt
Verfügbar ab	sofort
Bodenbelag	Fliesen, Dielen, Teppichboden
Keller	Ja
Gäste-WC	Ja

Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Kamin	Ja
Bad	Wanne, Fenster
Baujahr ca.	1938
Baujahr Anlagentechnik	1967
Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	273,90 kWh/(m ² *a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	20.03.2026
Energieausweis: gültig bis	20.03.2036

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen Bayreuths zu erwerben. Im beliebten Stadtteil Birken, ruhig in einer Seitenstraße und nur wenige Gehminuten vom idyllischen Röhrensee entfernt, erwartet Sie eine Immobilie, die naturnahes und entspanntes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet.

Auf dem ca. 377 m² großen Grundstück präsentiert sich die massiv gebaute Doppelhaushälfte mit rund 129 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen und insgesamt sechs Zimmer. Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz für die ganze Familie und zugleich zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnwünsche umzusetzen. Ob Familienleben, Homeoffice, Gäste oder Hobby.

Schon der nachträglich genehmigte Windfang vermittelt beim Betreten des Hauses einen freundlichen und einladenden Eindruck. Im Erdgeschoss bildet die großzügige Küche einen natürlichen Mittelpunkt des Familienlebens. Von hier aus gelangen Sie direkt in den liebevoll angelegten Garten, dieser ist ein echtes Highlight der Immobilie. Die Terrasse, der überdachte Freisitz und der kleine Gartenteich schaffen einen idyllischen Rückzugsort, der im Sommer zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die schön eingewachsene Außenanlage bietet viel Privatsphäre und eine idyllische Atmosphäre. Die Terrasse, der überdachte Freisitz und der kleine Gartenteich schaffen einen wunderbaren Ort zum Entspannen und Genießen.

Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 26 m² bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der vorhandene Kachelofen schafft gerade in der kalten Jahreszeit eine besonders behagliche und gemütliche Atmosphäre. Ein Badezimmer mit Dusche ergänzt das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei helle und gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen Balkon mit schönem Blick in den Garten und bietet damit einen ganz besonderen persönlichen Rückzugsort. Das bereits modernisierte Badezimmer mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das ausgebautе Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um zwei weitere Zimmer sowie ein separates WC. Hier stehen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen. Vom großzügigen Homeoffice über ein Jugend- oder Gästezimmer bis hin zum persönlichen Hobbybereich.

Auch das Kellergeschoss bietet großzügige Nutz- und Abstellflächen und verfügt über einen direkten Zugang zum Garten. Eine Garage mit integrierter Werkbank und angrenzendem Abstellraum sowie weitere Stellplätze direkt vor dem Haus runden das Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderer Vorteil ist das Erbbaurecht der Baronischen Stiftung. Der jährliche Erbbauzins beträgt lediglich 377 Euro und ist damit ausgesprochen attraktiv. Eine Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages ist seitens der Stiftung vorgesehen. Bei Fragen zur Finanzierung stehen wir Ihnen mit unserem erfahrenen Netzwerk an Finanzierungspartnern gerne zur Seite und begleiten Sie kompetent und persönlich auf dem Weg zu Ihrer Immobilie.

Ausstattung

- 129 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer
- Erbbaurecht
- Günstiger Erbbauzins
- Einmalig gepflegter Zustand
- A-Lage direkt am Röhrensee
- Gepflegter Garten mit Teich
- Überdachte Terrasse
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Voll unterkellert
- Garage und Außenstellplatz
- Abstellraum hinter der Garage
- Separate Wohnungen
- Grundstück 377 m²

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Bayreuther Stadtteil Birken, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage, die besonders durch ihre hohe Lebensqualität und die Nähe zur Natur überzeugt. Der nur wenige Gehminuten entfernte Röhrensee mit seinen großzügigen Grünflächen und idyllischen Spazierwegen bietet ideale Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und entspannte Stunden im Grünen.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch die Bayreuther Innenstadt ist schnell und unkompliziert angebunden.

Die wichtigsten Einrichtungen sind fußläufig erreichbar:

- Bushaltestelle: ca. 300 m
- Supermarkt: ca. 264 m
- Restaurant: ca. 169 m
- Kindergarten: ca. 357 m
- Arztpraxis: ca. 517 m
- Apotheke: ca. 700 m
- Grundschule: ca. 729 m

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 - Außenansicht



2 - Außenansicht



3 - Modernisierungsanreiz KI



4 - Außenansicht



5 - Modernisierungsanreiz KI



6 - Haustüre



7 - Küche EG



8 - Esszimmer EG vorher



9 - Esszimmer EG nachher KI



10 - Wohnzimmer EG vorher



11 - Wohnzimmer EG nachher KI



12 - Bad EG vorher



13 - Bad EG nachher KI



14 - Treppe und Flur



15 - Bad OG



16 - Dachgeschoss vorher



17 - Dachgeschoss nachher KI



18 - Garage

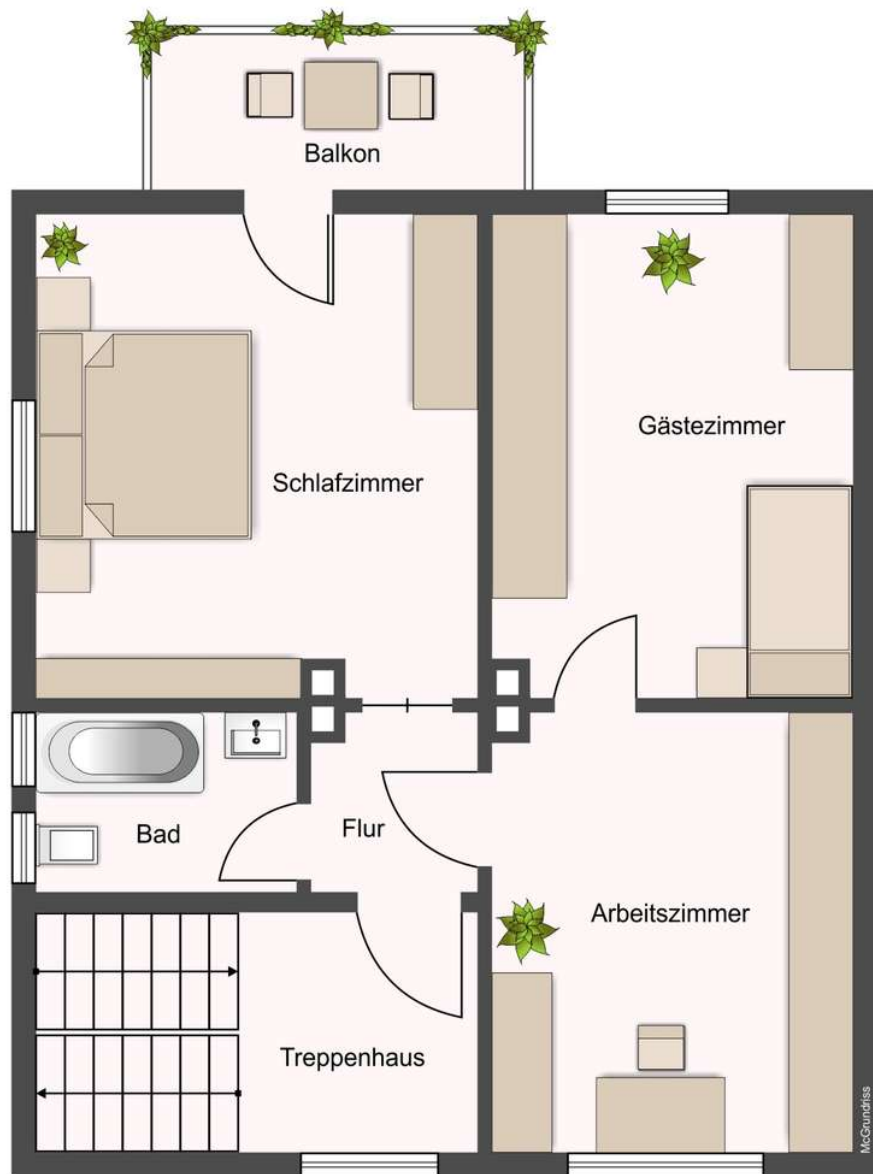


19 - Garten

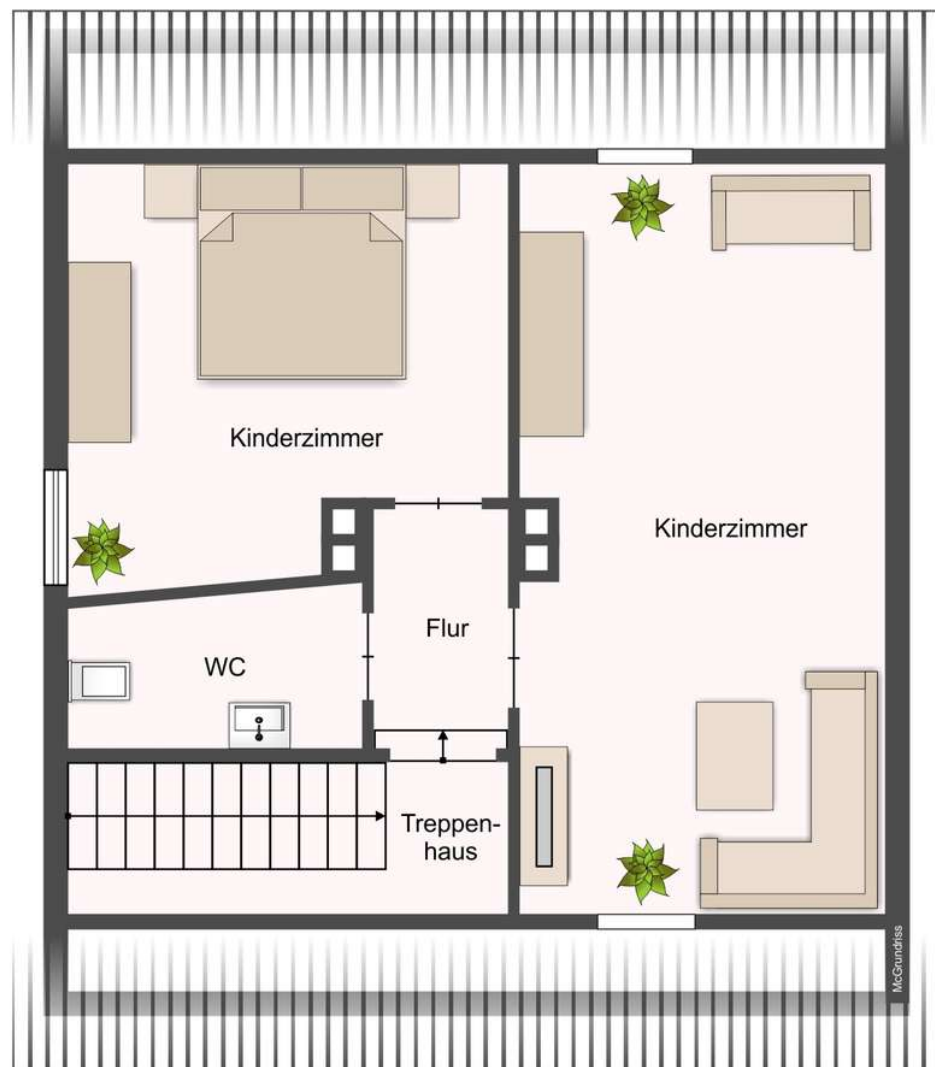
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



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