

Familienjuwel!

Renoviertes RMH mit Garten am Grünen Baum in Bayreuth

Objekt: 226 • Eubener Straße 62 • 95445 Bayreuth

391.000 Euro



Ihr Ansprechpartner

Fabian Stütz

Telefon – 0152 26322576

E-Mail – kontakt@fabian-stuetz-immobilien.de

Daten im Überblick

Immo Nr.	226
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittelhaus
Nutzungsart	Kauf
PLZ	95445
Ort	Bayreuth
Zustand	Renoviert
Wohn-und Nutzfläche	Ca. 120,79 m ²
Grundstücksfläche	176 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Garten	Ja
Garagen	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Baujahr	1974
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	89,2 kWh
Energieeffizienzklasse	C
Energieausweis gültig bis	23.11.2033
Baujahr laut Energieausweis	2015
Wesentliche Energieträger	Gas
Kaufpreis	391.000 EUR (inkl. 12.000€ Garage)
Außen Provision	3,57%

Beschreibung

Hier bietet sich Ihnen die einzigartige Möglichkeit ein sofort bezugsfertiges Reihennittelhaus ohne Renovierungsaufwand in perfekter Lage von Bayreuth zu erwerben.

Dieses umfassend renovierte Reihennittelhaus präsentiert sich als wahres Schmuckstück und vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit moderner Ausstattung und ruhiger Wohnlage. Es ist das ideale Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort, einen eigenen Garten und eine gute Infrastruktur legen.

Das im Jahr 1974 errichtete Anwesen verfügt über eine Wohnfläche von ca. 121 m², verteilt auf zwei Etagen mit insgesamt vier Zimmern. Zusätzlich kann der Hobbyraum im Kellergeschoss als fünftes Zimmer genutzt werden.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die harmonische Verbindung aus Funktionalität und Wohnlichkeit. Die moderne Einbauküche aus 2020 mit hochwertigen Markengeräten von Bosch überzeugt durch zeitloses Design und hohe Alltagstauglichkeit, ein Ort, an dem Kochen zum Vergnügen wird.

Das Herzstück der Immobilie bildet der großzügige offen gestaltete 27 m² große Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. In den Wohn- und Schlafräumen unterstreicht ein gepflegter Laminatboden das warme Ambiente. Doppelt verglaste Kunststofffenster aus 2017 gewährleisten eine gute Wärme- und Schalldämmung und tragen maßgeblich zum angenehmen Wohnkomfort bei.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das moderne Tageslicht Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zu entspannten Wohlfühlmomenten ein. Highlight dieser Etage ist zweifellos das lichtdurchflutete Schlafzimmer mit 17 m² und direkten Süd-Balkon. Ein wunderbarer Rückzugsort für die ersten Sonnenstrahlen am Morgen oder einen entspannten Ausklang des Tages.

Die Terrasse mit eigenem Gartenanteil erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden, spielende Kinder oder ruhige Momente im Grünen.

Die Gasheizung aus dem Jahr 2015 sorgt für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Zusätzlich ist das Haus voll unterkellert und bietet damit praktischen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Hobbyraum, Hauswirtschaftsbereich oder für weitere individuelle Ideen. Ein Garagenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Lage

Dieses liebevoll renovierte Reihenmittelhaus befindet sich in begehrter Wohnlage am Grünen Baum der Stadt 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. 1km
- Klinikum: ca. 400m
- Arztpraxis: ca. 1,1km
- Bushaltestelle: ca. 350m
- Kindergarten: ca. 1km

Die lebendige Bayreuther City ist in wenigen Minuten erreichbar 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

- Reinmittelhaus
- 5 Zimmer
- Ca. 121 m²
- Küche mit hochwertigen Bosch Geräten 2020
- Laminatboden
- Kunststofffenster doppelverglast 2017
- Gasheizung aus 2015
- Südbalkon
- Tageslichtbad
- Gäste WC
- Terrasse mit Garten
- 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.

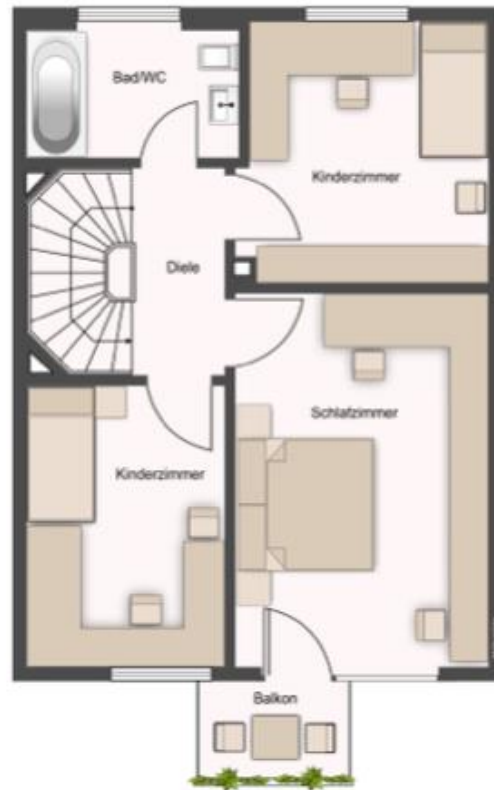
Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

Ich lade Sie herzlich ein, das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss



1 - Außenansicht



2 - Außenansicht



3 - Wohnzimmer



4 - Wohnzimmer



5 - Küche



6 - Flur



7 - Schlafzimmer OG



8 - Schlafzimmer OG



9 - Kinderzimmer OG



10 - Badezimmer OG



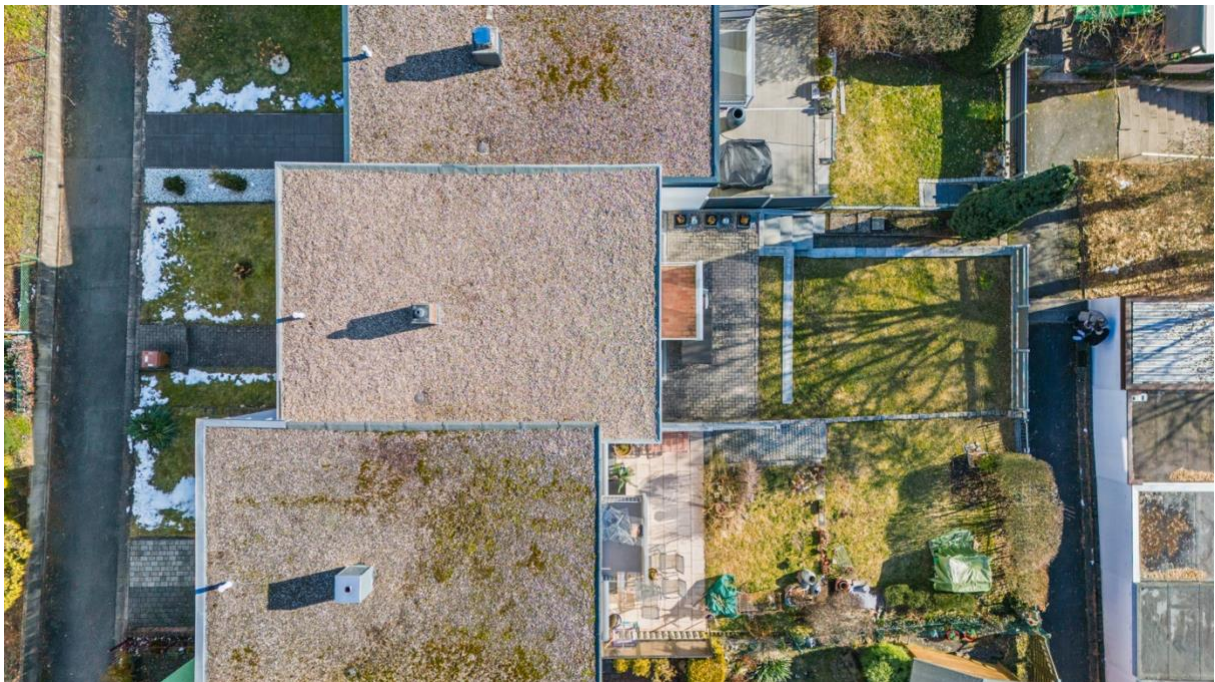
11 - Hobbyraum KG



12 - Garage



13 - Aussicht Balkon



14 - Draufsicht