

Birken!

Einmalig gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten direkt am Röhrensee

Objekt: 283 • Kantstraße 39 • 95447 Bayreuth

339.000,00 Euro



Ihr Ansprechpartner
Constantin Niehaus
Telefon – 0176 43660558

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

Daten im Überblick

Immo Nr.	283
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Kauf
PLZ	95447
Ort	Bayreuth
Baujahr	1938
Zustand	Gepflegt
Wohnfläche	Ca. 129 m ²
Grundstücksfläche	Ca. 377 m ²
Etagenanzahl	3
Separate Wohneinheiten	Ja
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Ofenheizung
Keller	Ja
Garage	1
Erbbaurecht	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch	273,9 kWh/(qm*a)
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis gültig bis	20.03.2036
Baujahr laut Energieausweis	1967
Wesentliche Energieträger	Gas
Kaufpreis	339.000 EUR
Außen Provision	3,57%

Beschreibung

Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, eine gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten und Garage in nahezu perfekter Lage von Bayreuth zu erwerben.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Stadtteil „Birken“ auf einem ca. 377 m² großen Grundstück. Es überzeugt durch seinen charmanten Wohncharakter sowie ein attraktives Entwicklungspotenzial. Besonders hervorzuheben ist die naturnahe und zugleich zentrale Umgebung in unmittelbarer Nähe zum Röhrensee.

Die massiv gebaute Doppelhaushälfte verfügt über rund 129 m² Wohnfläche, die sich auf drei Etagen mit insgesamt sechs Zimmern verteilen. Über einen nachträglich genehmigten Windfang betreten Sie den Eingangsbereich, von dem aus sich die Wohnräume erschließen.

Die geräumige Küche mit gemütlicher Eckbank bietet direkten Zugang zum uneinsehbaren, liebevoll angelegten Garten. Dieser lädt mit einem überdachten Freisitz sowie einem kleinen Teich zum Entspannen im Freien ein. Angrenzend befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit ca. 26 m², das durch einen Kachelofen eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Ein Badezimmer mit Dusche komplettiert das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Vom großzügigen Schlafzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon mit schönem Blick in den Garten. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein bereits modernisiertes Badezimmer mit Badewanne.

Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um zwei weitere Zimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Familien mit Kindern oder als separater Arbeits- bzw. Rückzugsbereich. Ein zusätzliches WC sorgt auch hier für Komfort.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben großzügigen Nutz- und Abstellflächen auch einen direkten Zugang zum Garten. Eine Garage mit integrierter Werkbank sowie zusätzliche Stellplätze vor der Garage runden dieses attraktive Angebot ab.

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück der Baronischen Stiftung. Der jährliche Erbbauzins beträgt lediglich 377 Euro und ist damit äußerst moderat. Eine Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags ist seitens der Stiftung vorgesehen.

Insgesamt vereint diese Immobilie ruhiges Wohnen, eine attraktive Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und bietet damit eine ideale Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause in Bayreuth erfüllen möchten.

Lage

Das Objekt befindet sich in attraktiver und besonders lebenswerter Wohnlage von Bayreuth. Ein besonderer Vorzug dieser Lage ist die Nähe zum beliebten Röhrensee, der mit seinen weitläufigen Grünanlagen, Spazierwegen und Freizeitmöglichkeiten als eines der schönsten innerstädtischen Naherholungsgebiete Bayreuths gilt.

Die Wohnlage spricht insbesondere all jene an, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Umgebung zu schätzen wissen. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur verleiht dem Standort eine besondere Attraktivität.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

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

Darüber hinaus profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an die Bayreuther Innenstadt sowie an sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Insgesamt vereint der Standort Wohnruhe, Naturbezug und urbane Lebensqualität auf äußerst ansprechende Weise.

Ausstattung

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

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.

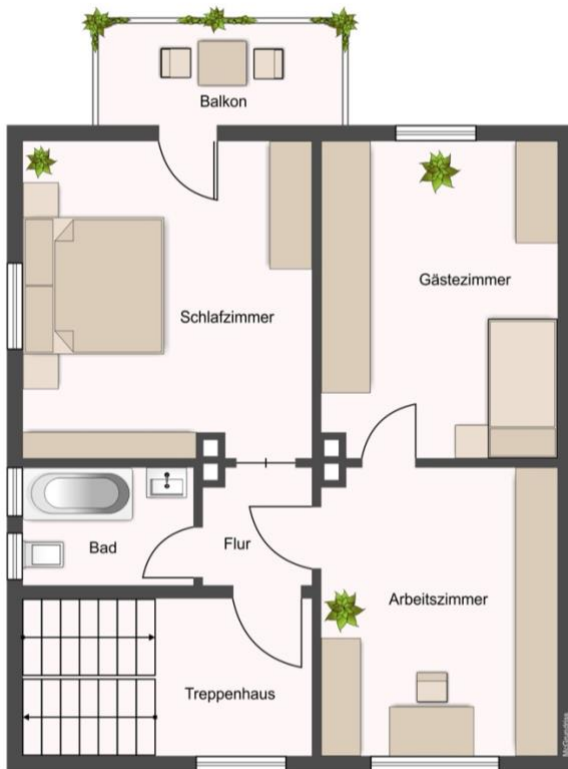
Ich möchte Sie zudem auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen hinweisen. Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese Informationen sind jedoch freibleibend und unverbindlich. Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

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

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



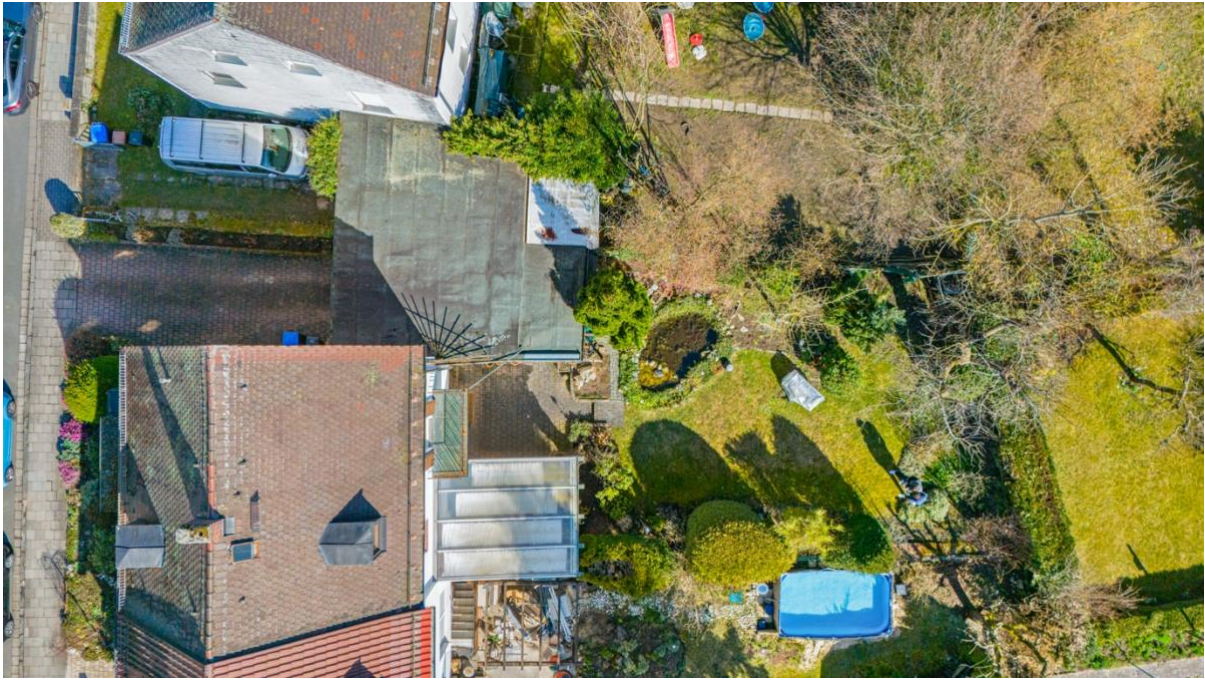
Dachgeschoss



1 - Außenansicht



2 - Außenansicht



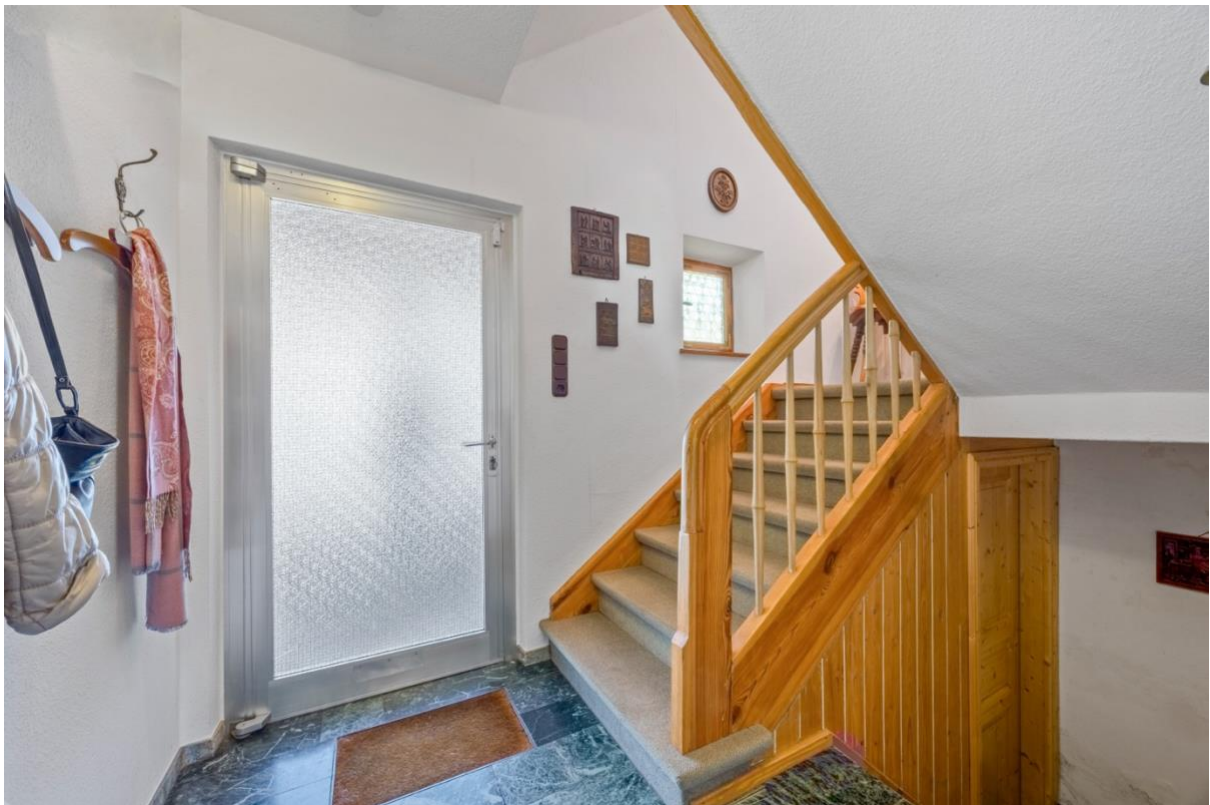
3 - Außenansicht



4 - Außenansicht



5 - Windfang



6 - Eingang/Treppenaufgang



7 - Küche EG



8 - Wohn-/Esszimmer EG



9 - Wohn-/Esszimmer EG



10 - Badezimmer EG



11 - Gästezimmer OG



12 - Arbeitszimmer OG



13 - Schlafzimmer OG



14 - Badezimmer OG



15 - Schlafzimmer DG



16 - Wohnzimmer DG



17 - Garten



18 - Überdachte Terrasse



19 - Garage