

Exposé

Wohnung in Bayreuth

Hochwertig sanierte Jugendstilwohnung in bester Innenstadtlage



Objekt-Nr. **OM-294486**

Wohnung

Verkauf: **986.000 €**

95444 Bayreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahmedatum	01.08.2024
Zimmer	5,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	170,25 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	15,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hochwertig sanierte Jugendstilwohnung besticht durch ihre Kombination aus historischem und historisierendem Charme mit Deckenhöhen von über 3,50 Meter einerseits sowie ihrem zeitgenössischen Wohnkomfort mit maximaler Funktionalität andererseits.

Die Wohnung wurde 2020 generalsaniert, wobei bis in die kleinsten Details auf höchste Qualität bei Material und Ausführung sowie eine stimmige Gesamtkomposition in Anlehnung an historische Vorbilder Wert gelegt wurde.

Raumaufteilung

Links von der Eingangstür, in Richtung Straße (Westseite), finden sich die Repräsentationsräume: Bibliothek, Wohn- und Musikzimmer, Wohnküche sowie ein Badezimmer. Bibliothek, Wohnzimmer und Wohnküche sind dabei durch Doppelflügeltüren miteinander verbunden, was eine herrschaftliche Raumflucht ergibt.

Rechts von der Eingangstür, zum Garten hin, sind die privaten Räume: 3 als Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzbare Räume und ein Badezimmer (Ostseite).

Boden

In der gesamten Wohnung, mit Ausnahme der Badezimmer, ist Massivholz-Eichenparkett im Fischgrätmuster verlegt.

Badezimmer

Im „historischen“ Badezimmer sind im Schachbrettmuster Natursteinfliesen aus Carrara-Marmor und schwarzem Blaustein verlegt, Wände und Badewanne sind mit Carrara-Marmorplatten und abschließendem Blausteingesims verkleidet, das Waschbecken besteht aus massivem Carrara-Marmor.

Das „modische“ Badezimmer mit bodenebener Regendusche hat Fliesen in Zementoptik verlegt und greift dadurch bewusst auf die aktuell häufig verwendete Loft-Ästhetik zurück.

Türen, Beschläge, Schalter

Alle Innentüren sind individuell angefertigte Massivholztüren, gefertigt nach historischen Vorbildern, mit vernickelten, matt gebürsteten Gründerzeit-Türbeschlägen. Lichtschalter und Steckdosen passen sich dieser Optik an.

Küche

Für die Küche wurde von einer spezialisierten Schreinerei eine Einbauküche aus massiver Eiche (auch die Schubladen innen) maßangefertigt. Für die Abdeckplatte wurde Nero assoluto als Material gewählt.

Nebenräume

Zur Wohnung gehören ein Keller- sowie ein Dachbodenraum. Außerdem befindet sich im Keller für die gemeinschaftliche Nutzung ein Trockenraum sowie ein Abstellraum für Fahrräder (bzw. im Winter unsere Gartenmöbel).

Gebäudeenergie

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal, ein Energieausweis ist daher nicht verpflichtend, kann aber erstellt werden. Insgesamt ist die energetische Qualität erstaunlich gut, vermutlich aufgrund des sehr starken Mauerwerks, das sowohl im Sommer als auch im Winter als exzellenter Wärmepuffer dient. Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine 2022 neu installierte Gaszentralheizung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Jugendstilwohnung liegt zentral in der Bayreuther Innenstadt (ca. 40 Meter vom UNESCO Weltkulturerbe entfernt) im Hochparterre eines 1908 errichteten Baudenkmals. Alle öffentlichen Infrastrukturen sind entsprechend fußläufig in geringer Entfernung hervorragend zu erreichen. Trotz der zentralen Lage ist das Wohnumfeld sehr ruhig, auch der Garten, und bietet höchste Wohn- und Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Blick ins historische Bad



Blick aus dem historischen Bad

Exposé - Galerie



Bibliothek, Blick bis Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Küche, Blick ins Wohnzimmer



Blick ins Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Schlafzimmer

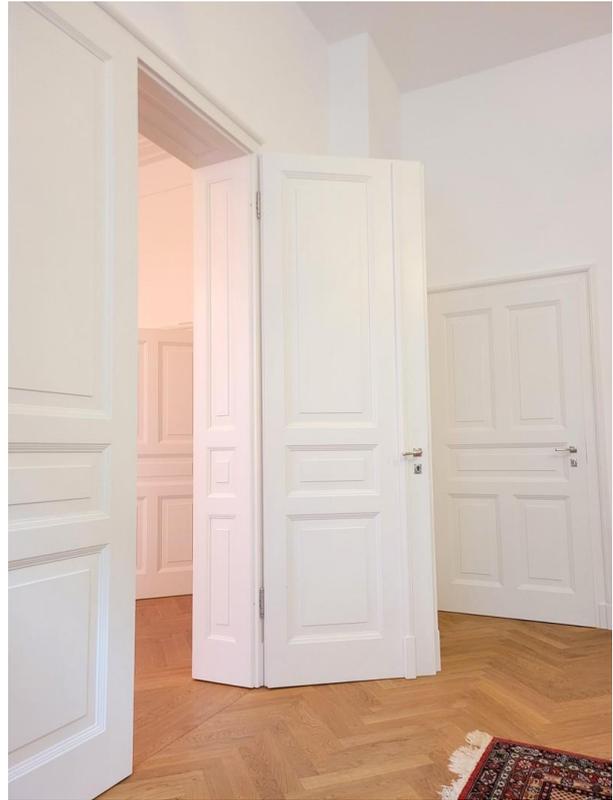


Blick ins Gästezimmer

Exposé - Galerie



Blick ins moderne Bad



Detail Türen



Detail Beschläge und Schalter

Exposé - Galerie

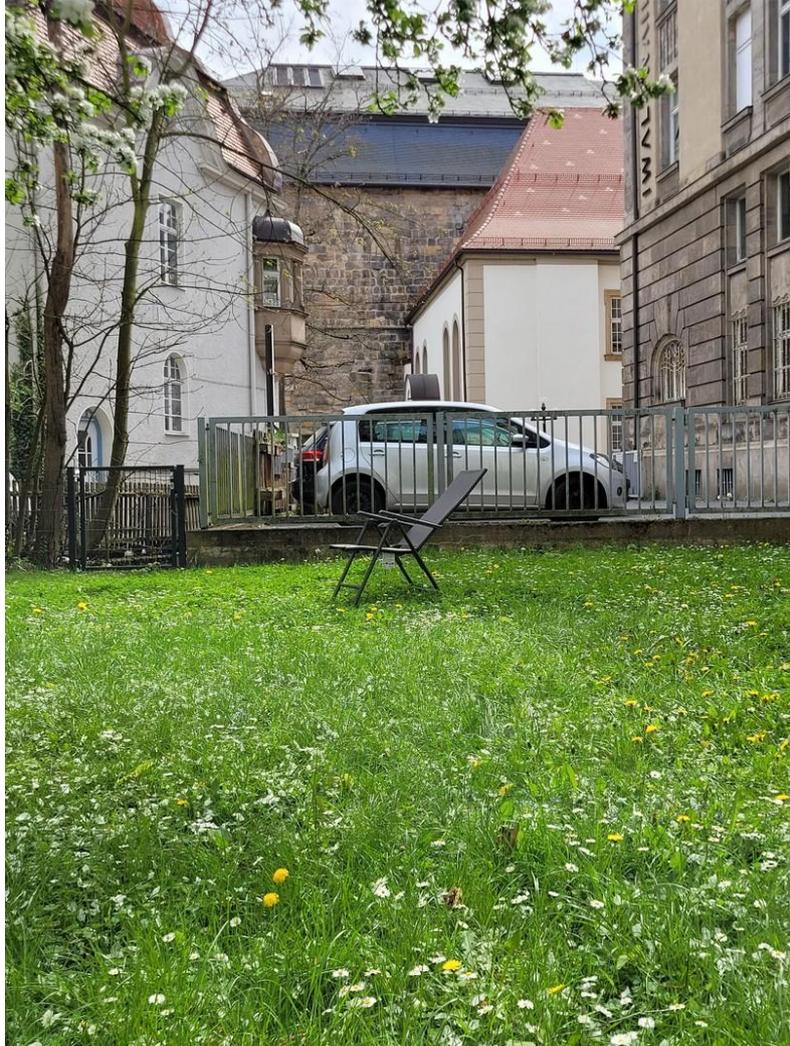


Gebäudeansicht



Garten: Blick nach Norden

Exposé - Galerie



Garten: Blick aufs Welterbe

