

Exposé

Einfamilienhaus in Bayreuth

Ruhiges Haus mit großem Garten, Terrasse und Garage



Objekt-Nr. OM-427892

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.700 € + NK**

Teufelsgraben
95488 Bayreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1670	Mietsicherheit	3.500 €
Grundstücksfläche	2.000,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	10,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	180,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	250,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus mit Traumgarten, Terrasse, Garage und Ausbaupotenzial in Bayreuth – Nähe Klinikum

Dieses attraktive und renovierte Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und die hervorragende Lage im beliebten Wohnumfeld von Bayreuth. Ob als Mehrgenerationenhaus, für Familien mit Platzbedarf oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Raumaufteilung und Flächen:

- Keller: ca. 70 m² (inkl. integrierter Garage und Kellerräumen, teilweise noch ausbaufähig)
- Erdgeschoss: ca. 100 m² – aktuell als große 3-Zimmer-Wohnung nutzbar
- Obergeschoss: ca. 75 m² – bietet Platz für eine 4-Zimmer-Wohnung
- Dachgeschoss: ca. 45 m² – einzelne Räume bereits vorbereitet, ideal zum weiteren Ausbau

Highlights der Immobilie:

- Lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume
- Großzügige Terrasse mit Blick in den weitläufigen Garten
- Garage im Haus integriert sowie bis zu 3 zusätzliche Stellplätze vor und neben dem Haus
- Moderne Bäder mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- Weitläufiges Grundstück mit riesigem Garten – ideal für Familien, Hobbygärtner oder Tierhaltung
- Praktischer Anbau („Hühnerstall/Schuppen“) – perfekt nutzbar als Gerätehaus, Werkstatt oder Lagerfläche
- Ausbaureserven im Dachgeschoss und Keller für zusätzliche Wohn- oder Nutzflächen
- Ideal für Personen welche einen Garten lieben

Ausstattung:

- ✓ Bad mit Badewanne
- ✓ Bodentiefe Dusche
- ✓ Terrasse
- ✓ Garage im Haus
- ✓ Zusätzliche Stellplätze
- ✓ Abstell- und Kellerräume
- ✓ Kinderzimmer / Arbeitszimmer möglich

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend etwas außerhalb von Bayreuth. Durch die Nähe zum Klinikum Bayreuth und die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt ist die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal.

- Klinikum Bayreuth: ca. 5 Min.
- Kita: ca. 5 Min.
- Kindergarten: ca. 10 Min.
- Schulen: ca. 10 Min.
- Supermarkt: ca. 8 Min.
- Sparkasse: ca. 10 Min.
- Tankstelle: ca. 10 Min.
- Bayreuth Zentrum: ca. 10 Min.
- Hauptbahnhof Bayreuth: ca. 10 Min.
- Autobahn A9: ca. 13 Min.

WICHTIG: Eine Besichtigung ist nur nach Vorlage einer ausgefüllten Selbstauskunft sowie Gehaltsnachweisen möglich.

Vielen Dank für ihr Verständnis

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



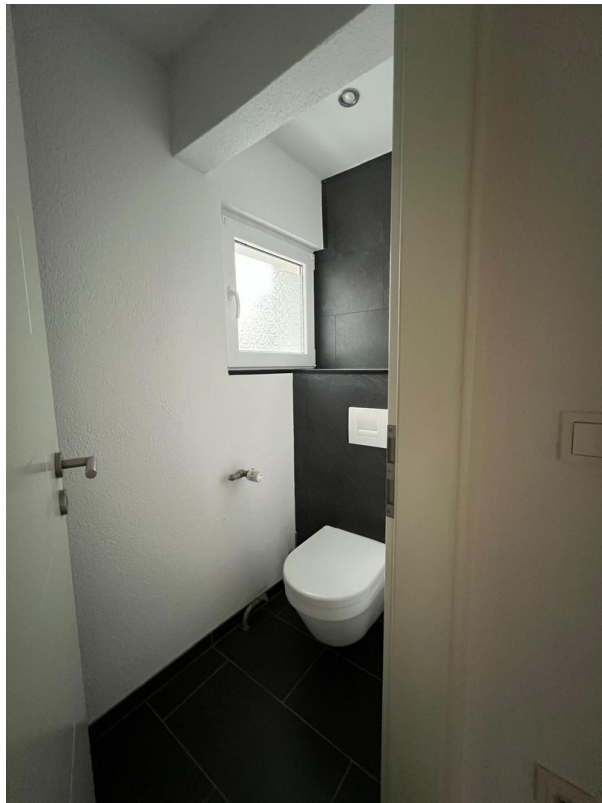
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



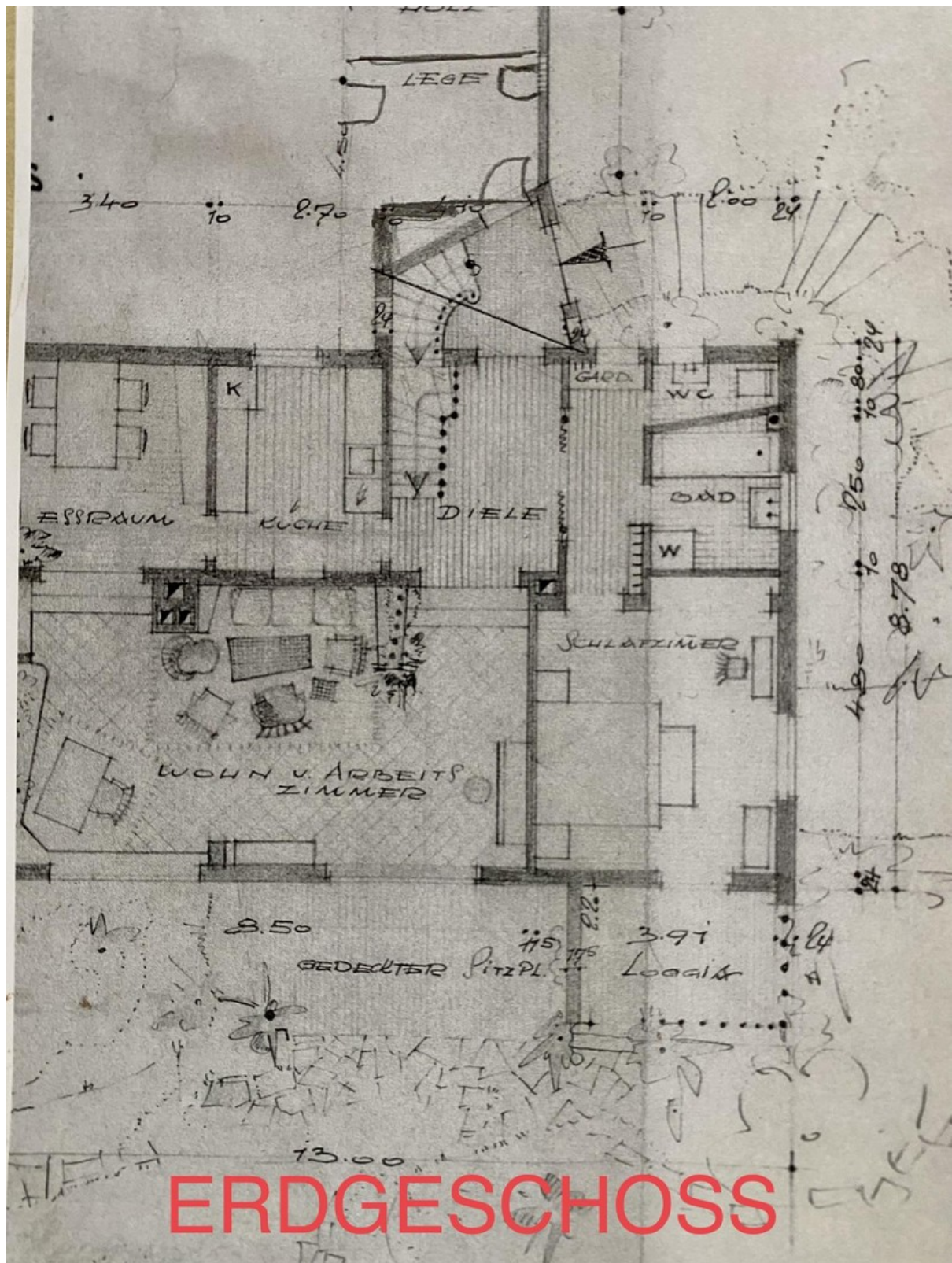
Exposé - Galerie



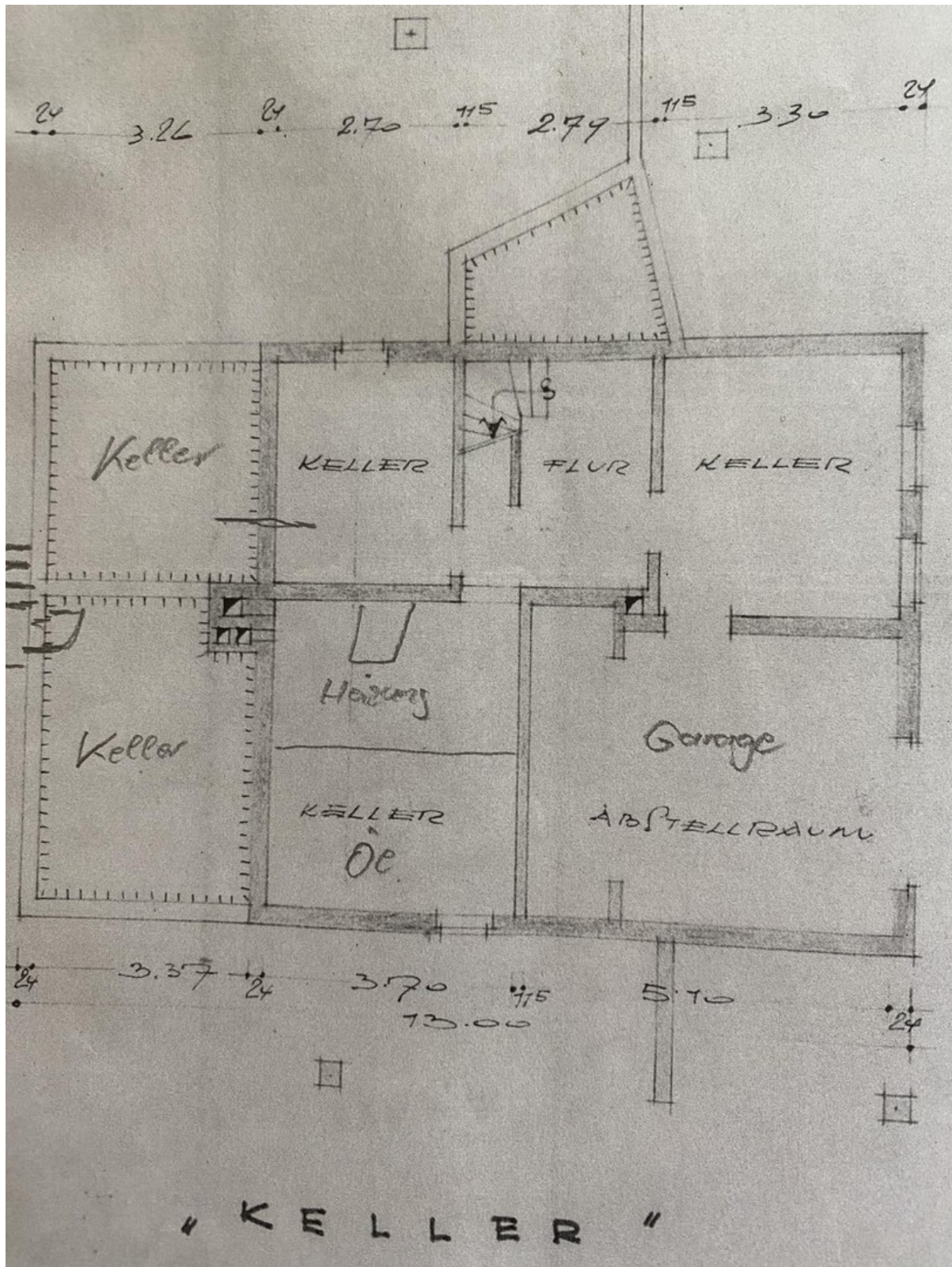
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

