

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Bayreuth

### Urbanes Loft - Juwel mit eigenem Garten in Bayreuths Innenstadt



Objekt-Nr. **OM-450017**

**Loft, Studio, Atelier**

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Wiegner

Rosenau 2  
95444 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.10.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vergessen Sie Standardwohnungen - hier erwartet Sie ein Wohnerlebnis der Extraklasse! In einer der begehrtesten Adressen Bayreuths befindet sich ein einzigartiges Loft in einem liebevoll sanierten, historischen Wohnhaus. Bei der gesamten Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Stadthaus bestehend aus 2 abgeschlossenen Wohneinheiten.

Auf großzügigen 200m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint dieses Objekt den Charme historischer Bausubstanz mit modernem Design - eine unvergleichliche Atmosphäre. Das Loft besticht durch sein offenes Raumkonzept - die lichtdurchfluteten Räume bieten Platz für individuelle Gestaltung.

Das absolute Highlight: inmitten der lebendigen Innenstadt genießen Sie Ihren eigenen Garten - eine grüne Oase der Ruhe, die man in dieser zentralen Lage nur selten findet.

## Ausstattung

ZUSTAND: neuwertig, laufend modernisiert und sofort einzugsbereit

### ERDGESCHOSS:

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- exklusiver italienischer Granitfußboden mit Fußbodenheizung
- offener Kamin
- offene Einbauküche / Maßanfertigung vom Schreiner
- 2 getrennte Toiletten für Damen und Herren
- Hauswirtschaftsraum
- Stahltreppe in Industrieoptik verbindet EG und Galerie
- Glasfaser

### GALERIE:

- 2 Schlafzimmer mit bodentiefen Sprossenfenstern
- Arbeitsbereich
- Bad mit Walk-In-Dusche
- separates WC mit Wäschekammer

### GARTEN:

- Kiesgarten mit gewachsener Bepflanzung
- Pergola als Außensitzbereich
- 2 Stellplätze auf dem Grundstück

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bei Interesse können Sie auch die gesamte Immobilie (Wohn- und Geschäftshaus mit 285m<sup>2</sup> Wohnfläche und 382<sup>2</sup> Grundstücksfläche erwerben. Kaufpreis VB € 1.145.000,00.

## Lage

Das einzigartige Haus befindet sich in Bayreuths Innenstadt - zentral, aber dennoch in ruhiger etablierter Wohngegend. Hier genießen Sie urbane Lebensqualität in Verbindung mit einem hohen Maß an Privatsphäre. Hier profitieren Sie täglich von der ausgezeichneten Infrastruktur: alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Nähe zum Hofgarten und zur Wilhelminenaue bietet zudem attraktive Freizeitmöglichkeiten.

### **Infrastruktur:**

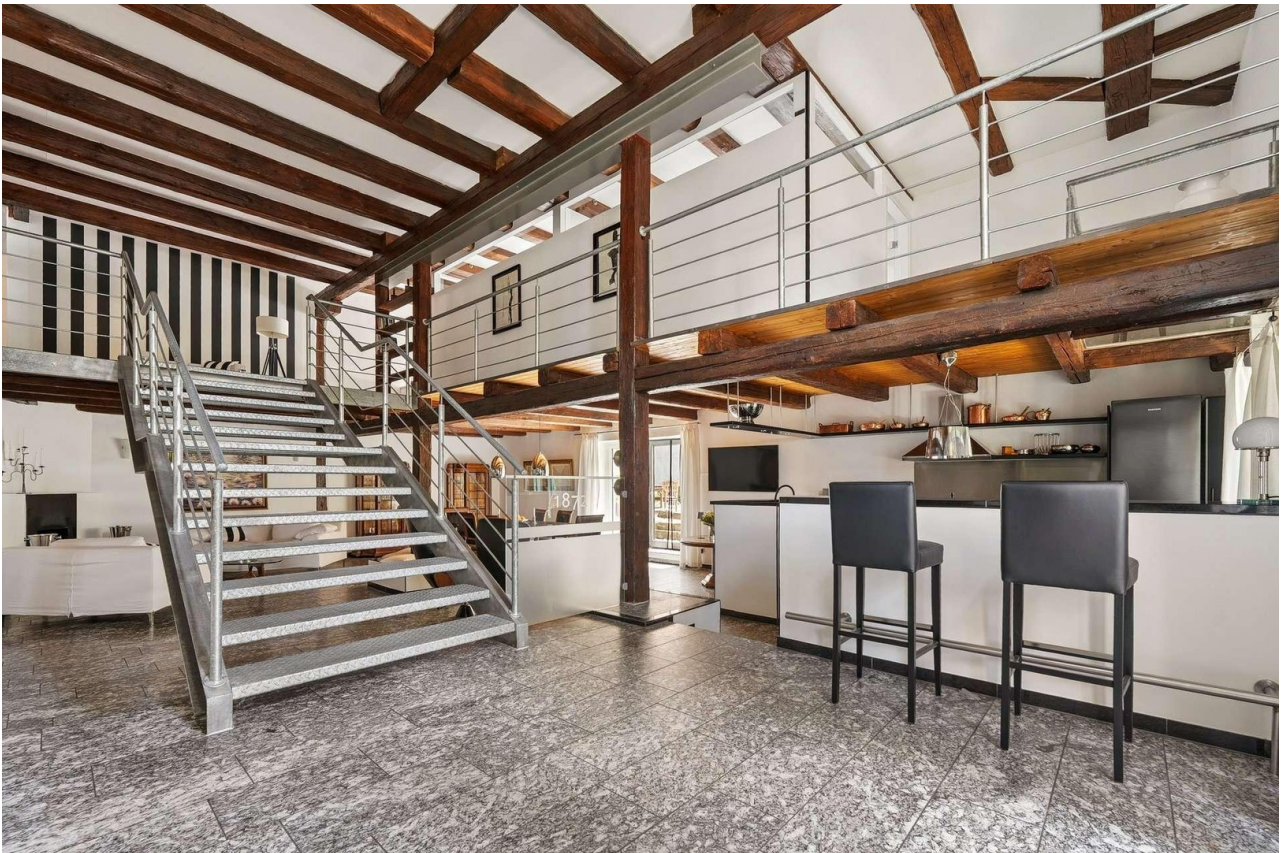
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

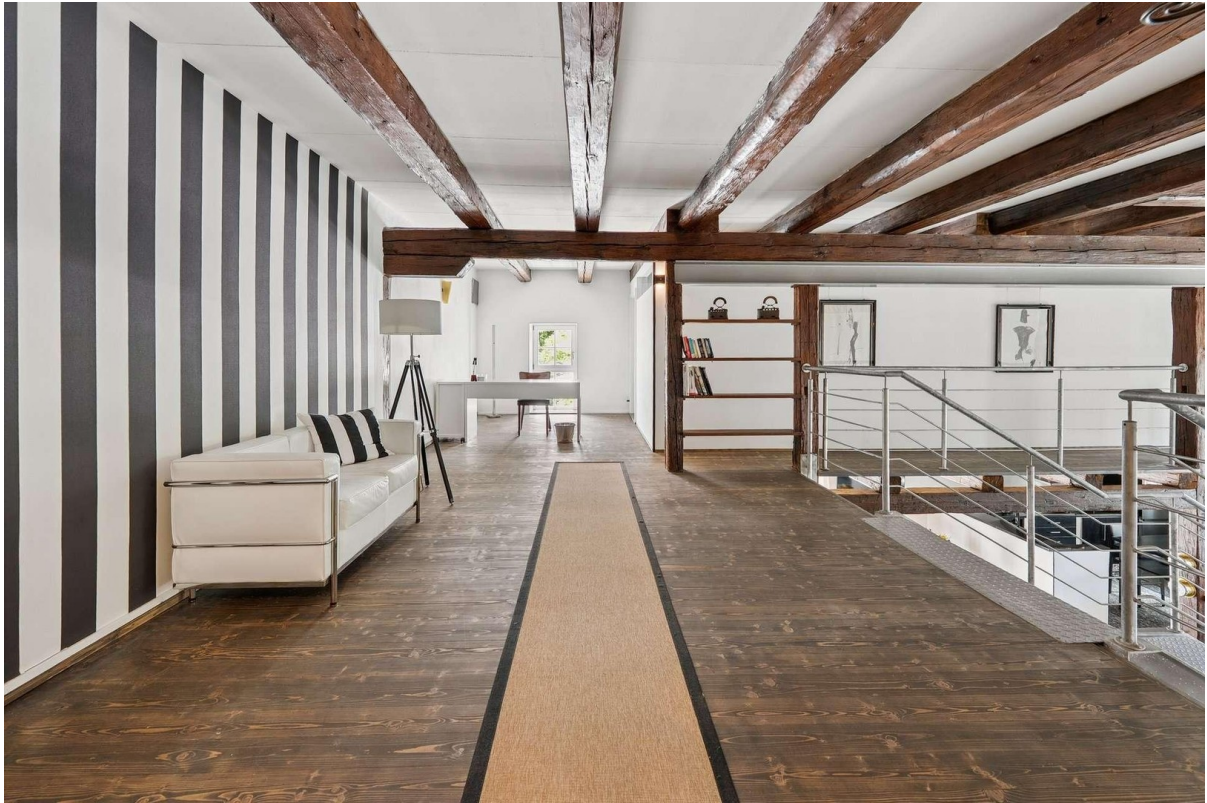
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG mit Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Galerie

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG