

# Exposé

## Stadthaus in Bayreuth

### Wohnhaus bzw. Wohn- und Geschäftshaus Bayreuth City



Objekt-Nr. OM-464755

**Stadthaus**

Verkauf: **1.145.000 €**

95444 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	382,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	301,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser einzigartigen Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Stadthaus bestehend aus 2 abgeschlossenen Wohnungen in exponierter Lage von Bayreuth. Das Haus befindet sich in einem top Zustand: 1872 als Kutschhaus erbaut, wurde das komplette Haus 1998 kernsaniert und 2022 erneut modernisiert. Das Loft im Erdgeschoss mit Galerie umfasst 200m<sup>2</sup> Wohnfläche mit eigenem Garten zum angrenzenden Mühlbach. Im Obergeschoß sind es 85m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großer Dachterrasse. Im Dachgeschoß befinden sich 2 Speicherräume mit 15m<sup>2</sup> Nutzfläche zur vielseitigen Nutzung.

Wesentliches Potential liegt in der Multifunktionalität des Hauses: es kann ebenso als Einfamilienhaus, als Zweifamilienhaus aber auch als Wohn- und Geschäftshaus genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung der abgeschlossenen unteren Wohnung ist möglich (12 Stellplätze wurden bei der Stadt für eine gewerbliche Nutzung nachgewiesen). Ein Einzelverkauf der beiden Wohnungen ist ebenfalls denkbar (Preis: VB).

## Ausstattung

Der Zustand der Immobilie ist neuwertig - sie ist direkt einzugsbereit.

### ERDGESCHOSS:

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- exklusiver italienischer Granitfußboden mit Fußbodenheizung
- offener Kamin
- offene Einbauküche
- 2 getrennte Toiletten für Damen und Herren
- Hauswirtschaftsraum
- Lagerraum als Kellerersatz
- Stahltreppe in Industrieoptik verbindet EG und Galerie

### 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

### OBERGESCHOSS:

- Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- 2 Schlafzimmer
- Holzfußboden durchgängig, Granitboden im Bad
- große Dachterrasse

- Bad mit Granitfliesen, Dusche, Badewanne und 2 Waschbecken
- Stahl-Wendeltreppe ins Dachgeschoss mit 2 Speicherräumen

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**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.

Sie profitieren Sie dauerhaft von der ausgezeichneten Infrastruktur: alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Nähe zum Hofgarten und zur Wilhelminenaue bietet zudem attraktive Freizeitmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

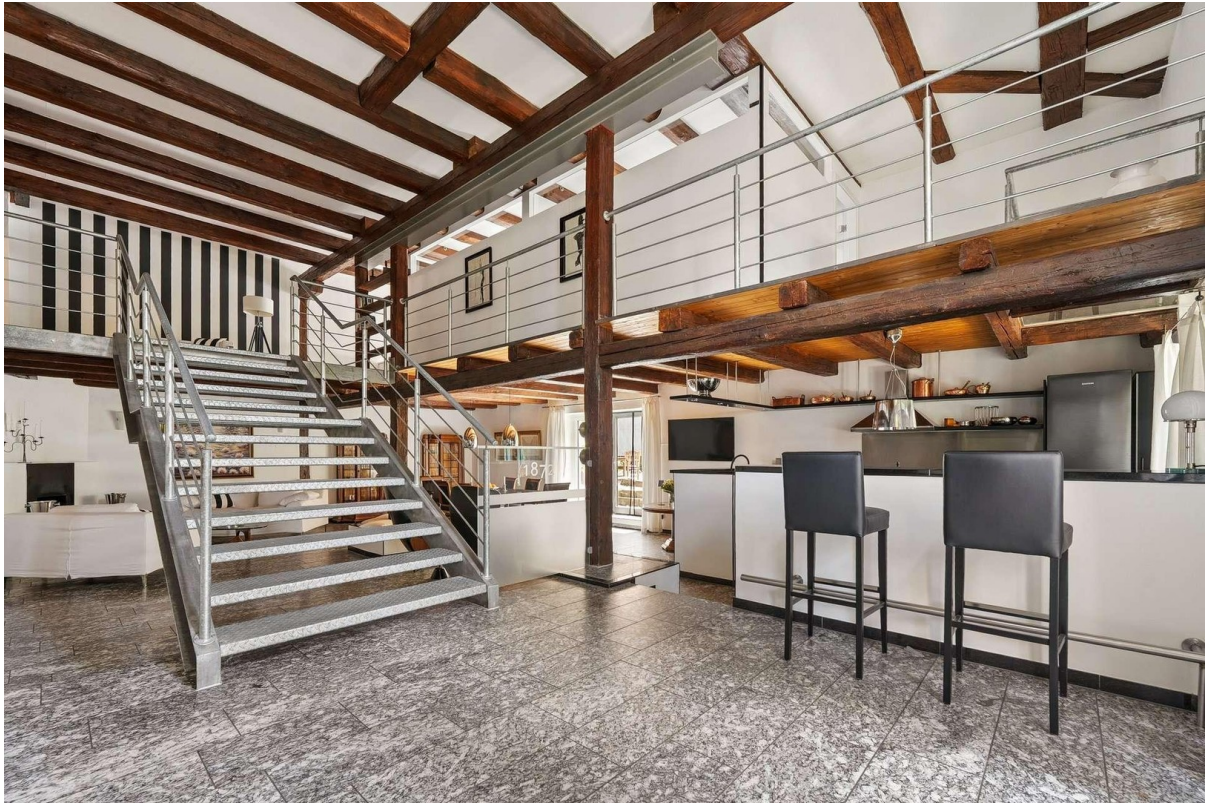


Garten

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

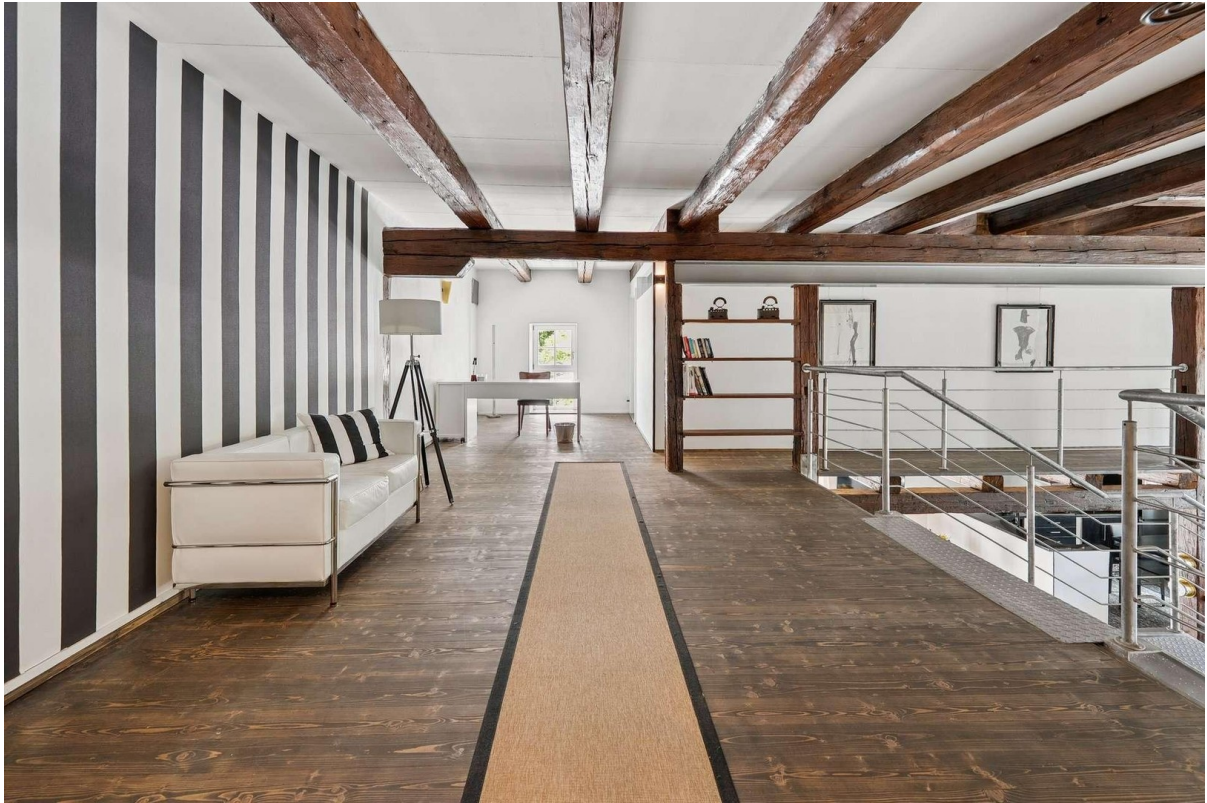


# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit offenem Kamin

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Essbereich



Galerie



Bad Loft

# Exposé - Galerie



Büro im OG

# Exposé - Galerie



Dachterrasse im OG



# Exposé - Galerie



Dachterrasse im OG



Bad OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

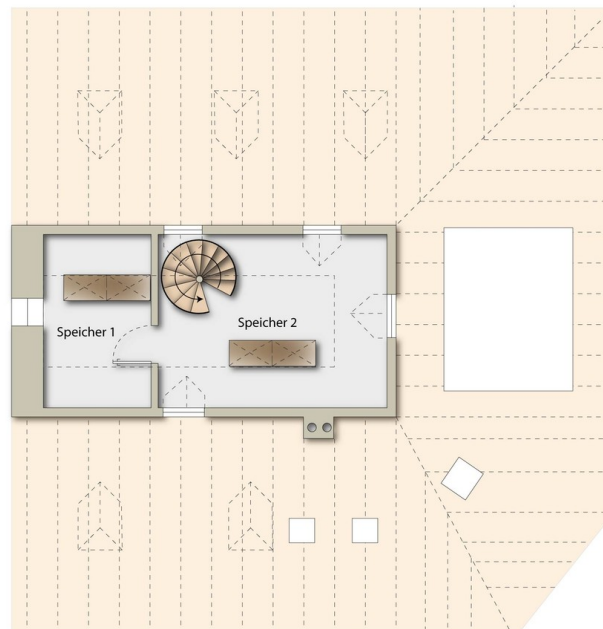


Grundriss Galerie

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss DG