

Exposé

Einfamilienhaus in Bayreuth

Provisionsfrei vom Eigentümer: 290 m² Wohnhaus - 909 m² Südgrundstück



Objekt-Nr. OM-471993

Einfamilienhaus

Verkauf: **598.000 €**

Virchowstraße 15
95447 Bayreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	909,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	290,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

OHNE MAKLER - VON PRIVAT - DIREKT VOM EIGENTÜMER

Gepflegtes Architektenhaus, Baujahr 1972, ca. 290 m² Wohnfläche.

909 m² Südgrundstück - blickdicht eingewachsen und unverbaubar.

ERDGESCHOSS (Raumhöhe 3 m)

Repräsentativer Eingang mit Gäste-WC. Großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich (ca. 85 m²) mit bodentiefen Glasfronten, offenem Kamin und überdachter Westterrasse. Helle Küche (ca. 22 m²) mit sonniger Süd-/Ostterrasse. Integrierte Doppelgarage plus 2 Außenstellplätze.

GARTENGESCHOSS (Raumhöhe 2,75 m)

Elternschlafsuite mit Ankleide, Bad und separatem WC (ca. 44 m²). Zwei separate Kinder-/Gäste-Apartments - jeweils mit eigenem Duschbad und eigener Diele. Hauswirtschaftsraum und vielseitig nutzbarer Hobby-/Abstellraum.

DACHGESCHOSS

Großer Dachboden mit Fenstern, erreichbar über eine praktische Einschubtreppe.

WEITERE INFOS

Massive Hochlochziegelwände, Stahlbetondecken, Pfettendach mit Ziegeleindeckung.

Gasheizung (Baujahr 1991, Brenner 1998).

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Im gefragten Stadtteil Meyernberg wohnen Sie herrlich im Grünen, ohne auf die Vorzüge einer perfekten Infrastruktur zu verzichten. Ob täglicher Einkauf, Kitas, Schulen oder das Klinikum - alles liegt in komfortabler Nähe und macht den Alltag wunderbar unkompliziert.

Auch die Anbindung an die City ist ideal: In nur wenigen Minuten sind Sie mitten in der Bayreuther Innenstadt. Perfekt für einen entspannten Einkaufsbummel, den gemütlichen Espresso im Lieblingscafé oder das nächste Kulturevent.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	252,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



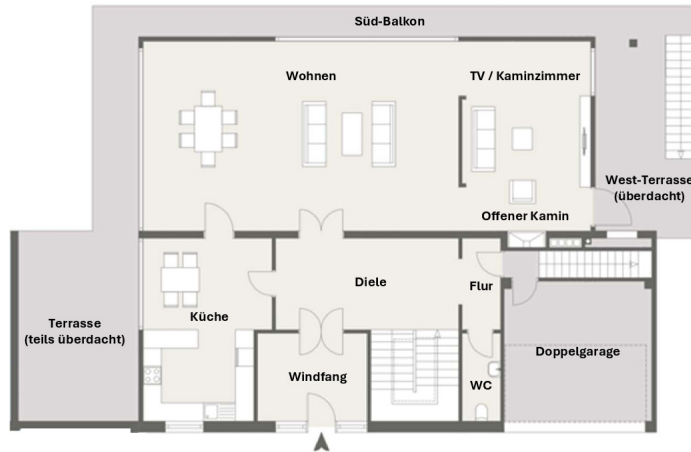
Garten



Ansicht

Exposé - Grundrisse

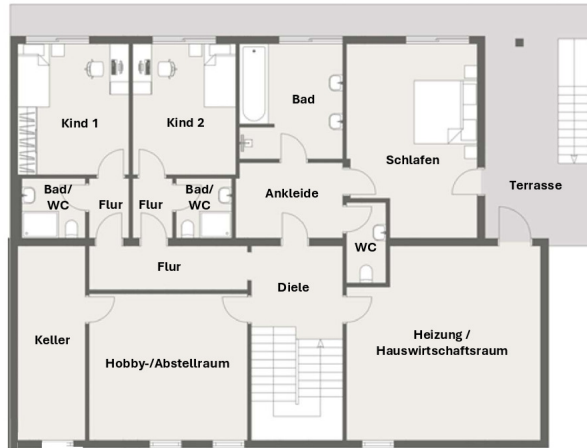
ERDGESCHOSS



Raumhöhe 3,00 m

Exposé - Grundrisse

GARTENGESCHOSS



Raumhöhe 2,75 m

Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS

