



## 95445 Bayreuth

# Architektenhaus auf großem Grundstück nahe Hohe Warte in Bayreuth



**619.000 €**

Kaufpreis

**188,86 m<sup>2</sup>** **1100 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Thilo von Berlepsch

Tel.: 09112477500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	188,86 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.100 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Terrassen	2
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

### Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	619.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	11.02.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	220.50
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einliegerwohnung
  - Gäste-WC
  - Ölzentralheizung Baujahr 2022
  - Schwimmhalle
  - 1 Garage
  - Kamin
- und vieles mehr



## Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Schwimmbaden und Garage wurde im Jahre 1973 erbaut und wird mittels neuwertiger Ölzentralheizung (Baujahr 2022) beheizt. Zusätzlich steht ein Kamin für mollige Wärme im Wohn-/Essbereich zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang/Diele, Gäste-WC, Küche, Arbeitszimmer, großzügig Wohn-/Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse und ein Schlafzimmer.

Im Untergeschoss sind die Schwimmhalle mit Zugang zum Außenbereich, Heizraum, ein Kellerraum und die Einliegerwohnung vorhanden. Die Einliegerwohnung besteht aus Küche, Bad und Wohn-/Schlafbereich mit Zugang zu einer eigenen kleinen Terrasse.

Das Dachgeschoss gliedert sich in eine Diele, ein Badezimmer, ein Elternschlafzimmer und ein weiteres Schlafzimmer.

## Lage

Die Hohe Warte ist ein Stadtteil in Bayreuth. Hier sind einige Charakteristiken und Merkmale dieses Gebiets:

Die Hohe Warte liegt im Südosten von Bayreuth, nahe dem Stadtzentrum. Sie erstreckt sich entlang eines Hügels, von dem aus man oft einen schönen Blick auf die Stadt hat. Die Hohe Warte ist hauptsächlich ein Wohngebiet. Es gibt eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die Bebauung ist oft großzügig und von viel Grün umgeben.

In der Umgebung gibt es verschiedene Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Supermärkte und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in der Regel gut.

Durch die Nähe zum Grünen und zu Naturgebieten bietet die Hohe Warte Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten im Freien. Parks und Grünflächen sind ebenfalls in der Nähe zu finden.

In der näheren Umgebung gibt es möglicherweise kulturelle Einrichtungen wie Museen, Theater oder Galerien. Bayreuth selbst ist bekannt für das jährliche Richard-Wagner-Festival, das internationale Besucher anzieht.

Die Hohe Warte ist gut an das Straßennetz angebunden, was den Zugang zu anderen Teilen der Stadt und darüber hinaus erleichtert. Die Autobahn ist ebenfalls nicht weit entfernt.

Aufgrund der ruhigen, grünen Umgebung und der Nähe zu verschiedenen Einrichtungen bietet die Hohe Warte eine hohe Lebensqualität, insbesondere für Familien und Menschen, die ein ruhigeres Wohngebiet suchen.

## Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen



unserer SIW-Immobilienfachspezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)





























