

## Traumhaus für die Familie in Bayreuth, moderne Doppelhaushälfte, Neubau

Objekt: 24-11-BT-TH-155 • 95448 Bayreuth  
579.900 €



## Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	24-11-BT-TH-155
Betreuer	Thilo Homberger
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95448
Ort	Bayreuth
Land	Deutschland
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	490 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Wärmepumpe
Etagenanzahl	2
Stellplätze	2 Freiplätze
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Baujahr lt. Energieausweis	2025
wesentlicher Energieträger	Luft/wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	579.900 €
Provision	Provision 3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Bayreuth! Diese moderne Doppelhaushälfte entsteht im ersten Halbjahr 2025 in Holzständerbauweise KFW 40 QNG (höchste Nachhaltigkeitsstufe) und bietet Ihnen eine unvergleichliche Wohnatmosphäre mit hochwertigem Erstbezug.

Auf einem großzügigen Grundstück von 490 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese elegante Doppelhaushälfte über zwei Etagen und bietet Ihnen eine Wohnfläche von insgesamt 140 m<sup>2</sup>. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst fünf Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung bieten.

Zudem erwartet Sie ein stilvolles Badezimmer und ein praktisches Gäste-WC, welche den alltäglichen Komfort perfekt ergänzen. Die moderne, offene Küche ist nicht nur funktional, sondern auch einladend für gesellige Kochabende.

Genießen Sie die Vorzüge einer sonnigen Terrasse, die sich ideal zur Entspannung oder für gesellige Stunden im Freien eignet. Die Ausstattung besticht durch eine ausgewogene Mischung aus Komfort und Funktionalität und erfüllt alles, was Sie von Ihrem zukünftigen Zuhause erwarten.

Lassen Sie sich von der erstklassigen Lage in Bayreuth begeistern und erleben Sie Wohnfreude pur in diesem ansprechenden Erstbezug. Ideal zum Kauf für all jene, die Wert auf Qualität und modernes Wohnen legen. Erkunden Sie selbst die vielen Vorzüge dieser Immobilie und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer begehrten Wohngegend am Waldsteinring in Bayreuth, im Postleitzahlenbereich 95448.

Bayreuth, bekannt für seine Kulturszene und die alljährlichen Wagner-Festspiele, bietet eine vielfältige Mischung aus Geschichte und modernem Stadtleben.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, doch zentralen Lage, die sowohl Privatsphäre als auch eine schnelle Anbindung an den städtischen Verkehr bietet.

Zum Schutz der Privatsphäre ist zusätzlich eine Schranke geplant, so erhalten nur Anwohner den exklusiven Zugang zum Gelände.

Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft mit gepflegten Gärten und

grünen Freiflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar, während die Innenstadt von Bayreuth mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls schnell zugänglich ist.

Das nahegelegene öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet Mobilität und schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Punkte der Stadt.

Diese Lage vereint die Vorzüge von naturnaher Ruhe und urbanem Leben, ideal für Familien, Berufstätige und Kulturbegeisterte.

## Ausstattung Beschreibung

Die exquisite Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Das moderne Bad ist mit einem Fenster sowie einer luxuriösen Kombination aus Dusche und Badewanne ausgestattet und verspricht höchsten Komfort. Ein Gäste-WC steht für Ihre Besucher zur Verfügung. Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Der Außenbereich besticht durch eine großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der freien Natur einlädt. Ihr Fahrzeug findet auf dem Stellplatz im Freien seinen Platz.

Die Immobilie überzeugt zudem durch eine fortschrittliche Heizungsanlage, bestehend aus einer innovativen Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme sorgt. Die umweltfreundliche Luft/Wasser-Wärmepumpe wird durch eine effiziente Solaranlage ergänzt. Der integrierte Photovoltaik-Speicher mit einer Kapazität von 2 kW unterstreicht den nachhaltigen Charakter des Hauses und trägt zum umweltbewussten Energiehaushalt bei.

## Sonstige Angaben

FINANZIERUNG:

Sie sind interessiert und fragen sich, ob Sie diese Immobilie finanzieren können?

KEIN PROBLEM!

Lassen Sie sich mit einem unserer Finanzierungsberater bei einem unverbindlichen Gespräch Ihre Möglichkeiten aufzeigen.

Unsere Spezialist:innen:



\*MAXXfinance GmbH  
Kohlhammerstr. 6  
70771 Leinfelden-Echterdingen

\*Finanzteam Birgit Bonnen  
birgit.bonnen@finanzteam.de

\*FIBA ImmoHyp GmbH  
Dieter Deinhardt

Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig sind.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Eigentümer und wurden sorgfältig zusammengestellt.

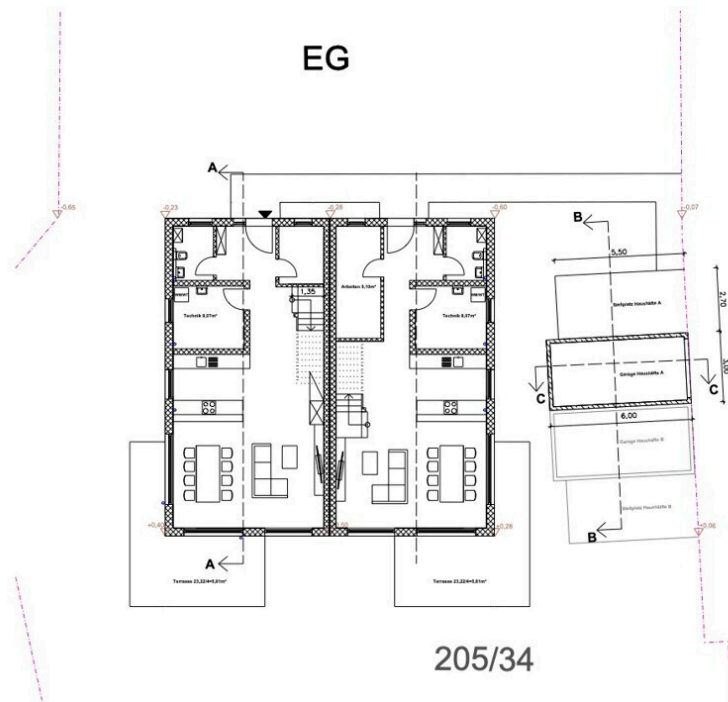
Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Angaben im Exposé erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt, dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich dieses einzigartige Angebot!

Thilo Homberger, Immobilienmakler (IHK):  
Mobil 01511 - 244 43 44  
Tel: 0921 - 800 25 115 (Bitte auf AB sprechen, wir rufen zurück!!)

## Impressionen



22a



## Ihr Ansprechpartner

Herr Thilo Homberger  
RE/MAX Bayreuth-Hochfranken  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

Telefon: 0151 - 12444344

Mobil: +49 172 89 66 797

E-Mail: [thilo.homberger@remax.de](mailto:thilo.homberger@remax.de)

Web: <https://remax-bayreuth.de>

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln sondern auf Angaben des Verkäufers beruhen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir auch die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig sein können.

#### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen, d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.