



## 95447 Bayreuth

# Reihenmittelhaus mit Garage in Bayreuth



**275.000 €**

Kaufpreis

**106 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**124 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**ALEXANDER GROSS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH**

Alexander GROSS  
Tel.: +49 9123 97010  
[info@gross-immo.de](mailto:info@gross-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	124 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab 2026-07-01

### Zustand

Baujahr 1977  
Zustand renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	15.05.2026
gültig bis	14.05.2036
Baujahr (Haus)	1977
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	204.5



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

weitere Details:

- renovierungs - und sanierungsbedürftiges Reihemittelhaus (größenteils Baujahreszustand) mit Garage
- Gaszentralheizung und Kunststofffenster, Erneuerung Hauseingangstüre und Garagentor im Laufe der Jahre ab ca. 2006
- Garage mit manuellem Sektionaltor
- Terrasse mit rd. 10 qm
- Gartenhäuschen für Garten - und Freizeitgeräte vor dem Haus
- pflegeleicht angelegter Garten / Grünfläche mit wunderschöner Freizeitfläche



## Beschreibung

In angenehmer, ruhiger Siedlungslage eines Wohngebietes in Bayreuth, Pottaschhütte steht dieses klassische Reihemittelhaus mit Garage aus den späten 1970er Jahren mit rd 106 qm Wohnfläche.

Das Haus ist folgendermaßen unterteilt:

Erdgeschoss: ca. 47 qm. Großes, helles Wohnzimmer mit separatem Essbereich und Gartenzugang, Küche, Gäste-WC, Diele mit Garderobenmöglichkeit.

Die herrliche Terrasse mit direktem Gartenzugang ist ideal gen Süd/Südwesten ausgerichtet und lädt zum Entspannen ein.

Obergeschoss: ca. 42 qm, praktisch auf 3 Schlaf-/oder Kinderzimmer verteilt, sowie ein Bad mit Badewanne, Waschtisch und WC.

Dachgeschoss: ca. 17 qm ein Studiozimmer, individuell nutzbar zzgl. Abstellflächen.

Untergeschoss/Keller: Das Anwesen ist voll unterkellert, hier befinden sich diverse Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung (Hobby, Freizeit, Lagermöglichkeiten), sowie der Heizung - und Hausanschlussraum mit Duscharmöglichkeit.

Eine Garage mit manuell bedienbarem Sektionaltor im Garagenhof vorhanden. Weitere Stellplätze in der Straße.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 124 qm mit einem schönen, kleinen Garten mit Gartenhäuschen, sowie pflegeleichte Rasenflächen, Hecke und Sträucher.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer der angenehm zurückgenommenen und zugleich hervorragend eingebundenen Wohnlagen Bayreuths, im gewachsenen Bereich Pottaschhütte / Glocke-Saas. Das Umfeld zeichnet sich durch ein kultiviertes, wohngesprägtes Straßenbild, gewachsene Strukturen und eine wohltuende Distanz zur Hektik des Alltags aus. Gerade diese Verbindung aus Diskretion, Ruhe und städtischer Nähe verleiht dem Standort jene Qualität, die anspruchsvolle Käufer besonders schätzen. Zugleich unterstreicht die historische Prägung des Quartiers den eigenständigen Charakter dieser Lage und verleiht ihr zusätzliche Identität.

Die Lage überzeugt durch eine selten gelungene Balance aus Privatsphäre und urbaner Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ergänzende Infrastruktur sowie eine gute Anbindung innerhalb des Stadtgebiets sind im näheren Umfeld vorhanden und sorgen für ein Wohngefühl, das Komfort nicht laut inszeniert, sondern selbstverständlich mitliefert. Für Familien und qualitätsbewusste Eigennutzer entsteht hier ein Wohnstandort, der Souveränität, kurze Wege und ein angenehm geordnetes Lebensumfeld auf besonders harmonische Weise vereint. Edeka, REWE, Apotheke Bayreuth-Süd Grundschule Bayreuth-Lerchenbühl.

Einen besonderen Akzent setzt die Nähe zu den hochwertigen Erholungsräumen im südlichen Bayreuth. Der Röhrensee zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Stadt und bietet mit See, Tierpark, großzügigen Freiflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie Gastronomie einen außergewöhnlichen Freizeitwert. Diese Nähe zur Natur verleiht der Adresse eine spürbare Leichtigkeit und macht sie zu einem Wohnort, an dem sich Alltag, Entspannung und Lebensqualität auf besonders elegante Weise verbinden.

Zusätzlich profitiert das Umfeld vom landschaftlich reizvollen Studentenwald, dessen ökologische und gestalterische Aufwertung die Qualität des Quartiers weiter stärkt. Die Wiederherstellung



historischer Weiher und Feuchtgebiete schafft nicht nur wertvolle Natur- und Aufenthaltsräume, sondern unterstreicht auch den langfristigen Anspruch dieser Lage an Nachhaltigkeit, Erholung und Wohnwert. So entsteht ein Umfeld, das nicht nur durch seine Infrastruktur überzeugt, sondern vor allem durch seine Atmosphäre: ruhig, etabliert, hochwertig und auf Dauer begehrt.

Fazit: Diese Adresse steht für ein Wohnumfeld mit Niveau — ruhig und gewachsen, naturnah und zugleich städtisch eingebunden. Wer eine Immobilie in Bayreuth sucht, die nicht allein durch Daten und Fakten, sondern durch Ausstrahlung, Lagequalität und Lebensgefühl überzeugt, findet hier einen Standort mit echter Substanz und nachhaltiger Exklusivität.

## Sonstige Angaben

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Das Anwesen ist bereits geräumt und kann kurzfristig bezogen werden.

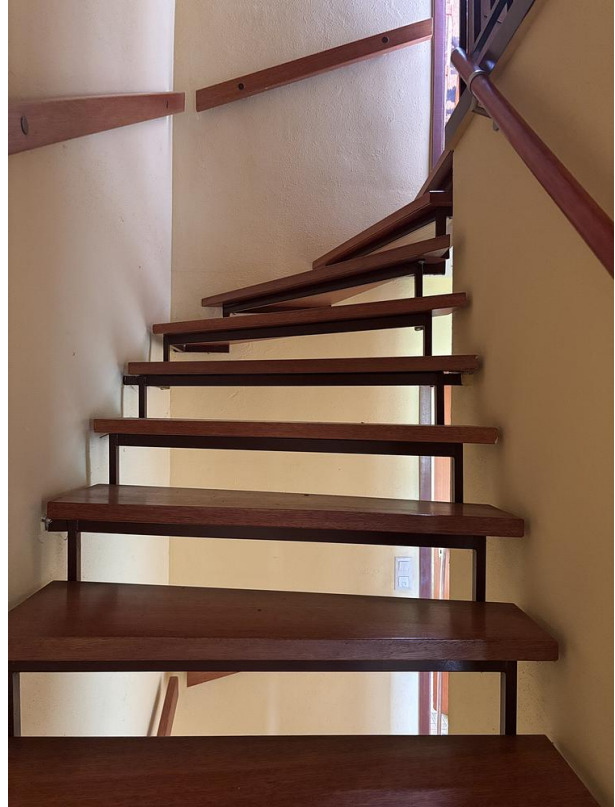
Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.  
Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 2,98 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.







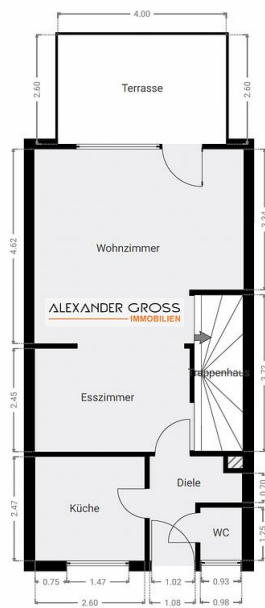




RMH

**m magicplan**

▼ Erdgeschoss

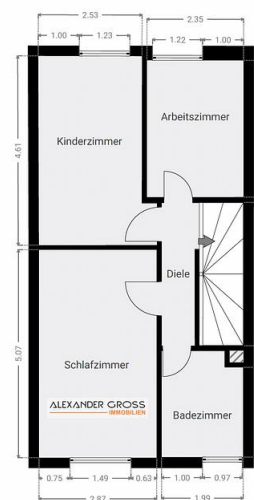


Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Mängelrügen, ist nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtskräftigen Räumen wird das geschätzte Raummaßverhältnis nach WflV bzw. Zweiter Berechnungsanordnung verwendet.  
Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur zur besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. genehmigt dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.  
Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keine baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

RMH

**m magicplan**

▼ 1. Stock



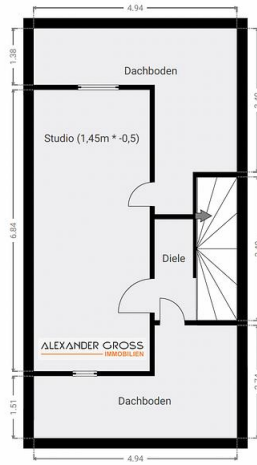
Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Mängelrügen, ist nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtskräftigen Räumen wird das geschätzte Raummaßverhältnis nach WflV bzw. Zweiter Berechnungsanordnung verwendet.  
Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur zur besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. genehmigt dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.  
Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keine baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.



RMH

**m magicplan**

▼ DG (mRH 2,5m)



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Abmessungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechenfähigen Räumen wird das geometrische Raummaßmaß nach WflVf bzw. Zweiter Berechnungsverfahren verwendet.

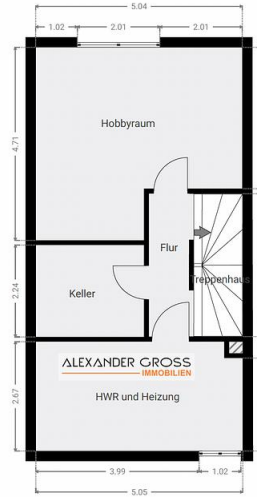
Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben keine von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keine baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

RMH

**m magicplan**

▼ KG (mRH 2,28m)



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Abmessungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechenfähigen Räumen wird das geometrische Raummaßmaß nach WflVf bzw. Zweiter Berechnungsverfahren verwendet.

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben keine von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keine baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

