Bayreuth

Exklusive 4,5-Zimmer-Wohnung am Roten Hügel mit Kamin & zwei Dachterrassen

Objektnummer: 25093043

KAUFPREIS: 329.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 119 m^2 • **ZIMMER:** 4.5

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Auf einen Blick

Objektnummer	25093043
Wohnfläche	ca. 119 m²
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	119.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Ein erster Eindruck

Im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1979 erwartet Sie eine elegant ausgestattete 4,5-Zimmer-Wohnung mit rund 119 m² Wohnfläche.
Hochwertige Materialien, eine klar strukturierte Raumaufteilung und ein außergewöhnlich gehobenes Wohngefühl prägen dieses Objekt. Die Wohnung ist seit 2018 zuverlässig an dieselben Mieter vermietet; die monatliche Kaltmiete beträgt 1.000 €.

Beim Betreten empfängt Sie ein heller Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss, edlem Echtholzparkett und einem stilvollen Kamin bildet das Herzstück der Wohnung.

Hochwertige Marmorwandverkleidungen im Wohn- und Schlafzimmer unterstreichen zusätzlich das exklusive Ambiente.
Ebenso besticht eines der Kinderzimmer durch ein hochwertiges Echtholzparkett, das derzeit durch einen Teppichboden geschützt ist.
Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne.

Zwei große Dachterrassen – eine von Wohnzimmer und Küche, die andere von einem der Kinderzimmer zugänglich – erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen ein besonderes Wohlfühlambiente mit viel Platz zum Entspannen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der separate, abgeschlossene Abstellbereich auf der großen Terrasse – ideal als zusätzliche Stell- und Lagerfläche. Innerhalb der Wohnung sorgt zudem eine weitere Abstellkammer für praktischen Stauraum.

Die Immobilie befindet sich in einem guten, laufend instand gehaltenen Zustand. Eine Einzelgarage direkt im Objekt sowie ein eigener Kellerabteil runden dieses Angebot ab. Die Wohnung eignet sich ideal für alle, die ein stilvolles, zentral gelegenes und hochwertig ausgestattetes Zuhause suchen oder an einer langfristig gut vermietbaren Kapitalanlage interessiert sind.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der Telefonnummer +49 151 561 962 92.

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Ausstattung und Details

- zwei Dachterrassen
- Garagenstellplatz am Haus
- Gäste-WC
- eingebauter Kachelofen
- Innen- und Außenabstellraum vorhanden
- Kellerabteil

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich am stadtnahen Fuße des Roter Hügel in Bayreuth – einer überzeugenden Lage mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und Fachgeschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu gut ausgebauten Busverbindungen des lokalen ÖPNV, die eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen ermöglichen.

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25093043 - 95445 Bayreuth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com