

Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

# Solide Kapitalanlage: Reihenendhaus in ruhigem Wohnumfeld

Objektnummer: 26093056-1



**KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 285 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

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

**Objektnummer: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26093056-1</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>330.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 131 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>		
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC</b>

Objektnummer: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	140.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

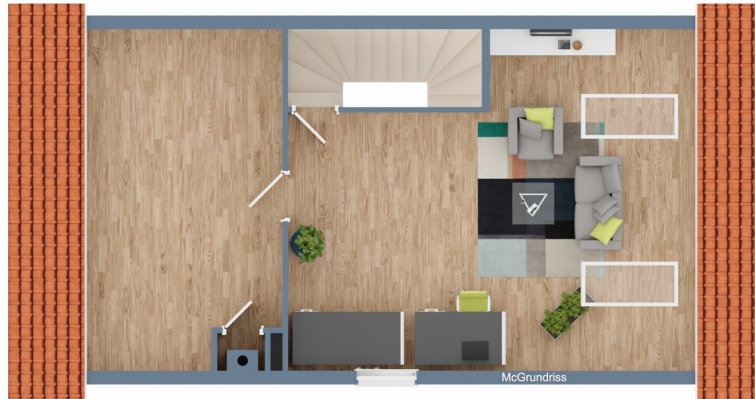
## Die Immobilie



Objektnummer: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1996 errichtete Reihenendhaus befindet sich auf einem ca. 285 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde seit seiner Fertigstellung von den heutigen Eigentümern selbst bewohnt. Die Wohnfläche beträgt ca. 123 m<sup>2</sup>. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand, geprägt durch regelmäßige Instandhaltung und fortlaufende Modernisierungen.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich als Kapitalanlage. Vorgesehen ist ein Verkauf unter Vereinbarung eines noch näher abzustimmenden Wohnrechts bzw. eines entsprechenden Mietverhältnisses mit den derzeitigen Eigentümern.

Die Verhandlungsbasis für die künftige Kaltmiete liegt bei ca. 1.300 € monatlich und bietet damit eine solide Grundlage für eine langfristig planbare Rendite.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein funktionaler Eingangsbereich mit Gäste-WC. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine offene Gestaltung und den direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit liebevoll angelegtem Gartenbereich samt kleinem Teich. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die Küche, die über einen weiteren Zugang zur zweiten Terrasse verfügt und damit zusätzliche Aufenthaltsqualität im Außenbereich schafft.

Das Obergeschoss umfasst neben einem großzügigen, offen gestalteten Flurbereich, der sich ideal als Arbeits- oder Loungebereich nutzen lässt, drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Der Flurbereich ist hierbei wohnlich nutzbar und entsprechend als Zimmer zu werten.

Das bereits beim Bau ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um ein geräumiges Studio sowie einen separaten Bereich, der sich hervorragend als Abstell- oder Nutzfläche eignet.

Ein Carport und ein zusätzlicher Stellplatz direkt vor dem Haus runden das Angebot ab und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Immobilie richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger, die eine sehr gepflegte Bestandsimmobilie mit zuverlässiger Nutzungsperspektive und langfristigem Wertentwicklungspotenzial suchen.

Für weitere Informationen oder zur Abstimmung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur

**Verfügung.**

**Herr Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK) – +49 151 561 962 92.**

**Objektnummer: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## **Ausstattung und Details**

- zwei großzügige Terrassen mit hoher Aufenthaltsqualität
- zwei Stellplätze (Carport sowie zusätzlicher Stellplatz direkt vor dem Haus)
- ausgebautes Studio im Dachgeschoss
- bodentiefe Fenster im gesamten Haus
- nachträglich errichtete Überdachung/Markise im hinteren Gartenbereich
- kleiner Teich im hinteren Gartenbereich
- Gasterme aus dem Baujahr
- kein Keller vorhanden

**Objektnummer: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Bayreuther Stadtteil Wolfsbach.**

**Die ruhige und grüne Wohnlage am Stadtrand sorgt für eine hohe Lebensqualität und schafft attraktive Voraussetzungen für eine langfristig stabile Nutzung. Gleichzeitig sind die Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in überschaubarer Zeit erreichbar.**

**Insgesamt verbindet die Lage entspanntes Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Stadt.**

**Objektnummer: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## Weitere Informationen

**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: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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](http://www.von-poll.com)**