

Bayreuth

# Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in modernisiertem Zustand

Objektnummer: 25093025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25093025 - 95444 Bayreuth

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

Objektnummer: 25093025 - 95444 Bayreuth

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25093025      |
| Wohnfläche   | ca. 63 m²     |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 2             |
| Baujahr      | 1978          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 199.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25093025 - 95444 Bayreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 118.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.06.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |

Objektnummer: 25093025 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093025 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093025 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093025 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093025 - 95444 Bayreuth

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine ca. 63 m<sup>2</sup> große, helle und durchdacht geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1978. Die Einheit ist seit etwa einem Jahr vermietet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung bietet einen Flur, einen geräumigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein modernisiertes Badezimmer, eine gepflegte Küche sowie einen großzügigen Balkon, der zum Verweilen einlädt. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Stellplatz und ein Kellerabteil. Die durchdachte Raumaufteilung bietet Flexibilität für verschiedene Wohnkonzepte. Die zentrale Lage überzeugt besonders, da sie trotz ihrer Nähe zum Geschehen angenehm ruhig ist – der Verkehrslärm wird durch vorgelagerte Häuserreihen effektiv abgeschirmt. Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch Kapitalanleger, die eine Wohnung in zentraler Lage suchen. Sie kann sowohl langfristig weiter vermietet werden als auch als gemütliches Zuhause in der Stadt genutzt werden. Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Thomas Wilke unter der Telefonnummer 0 151 561 962 92 gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25093025 - 95444 Bayreuth

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Stellplatz
- Kellerabteil

Objektnummer: 25093025 - 95444 Bayreuth

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Innenstadt mit guter Verkehrsanbindung und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Objektnummer: 25093025 - 95444 Bayreuth

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25093025 - 95444 Bayreuth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)