

Bayreuth

# Moderne und bezugsfertige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Balkon

Objektnummer: 26093035



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

**Objektnummer: 26093035 - 95445 Bayreuth**

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

**Objektnummer: 26093035 - 95445 Bayreuth**

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 26093035  |
| Wohnfläche   | ca. 89 m² |
| Etage        | 1         |
| Zimmer       | 4.5       |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1977      |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 325.000 EUR                                                                        |
| Wohnungstyp                   | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | gepflegt                                                                           |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Einbauküche,<br>Balkon                                                   |

**Objektnummer: 26093035 - 95445 Bayreuth**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 98.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 09.01.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1977              |

Objektnummer: 26093035 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093035 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093035 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093035 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093035 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093035 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



### Thomas Wilke

Bankkaufmann (IHK), Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [thomas.wilke@von-poll.com](mailto:thomas.wilke@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 478

Objektnummer: 26093035 - 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: 26093035 - 95445 Bayreuth**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine hochwertig modernisierte 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1977. Auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und einen sehr guten Gesamtzustand. Sie ist derzeit noch bewohnt und wird ab dem 01.01.2027 bezugsfrei.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Die Aufteilung der Wohnung gliedert sich dabei angenehm in einen privaten Schlaf- und Rückzugsbereich sowie einen großzügigen Wohnbereich.

Auf einer Seite befinden sich das modernisierte Badezimmer sowie die angrenzenden Schlaf-, Kinder- beziehungsweise Arbeitszimmer. Auf der gegenüberliegenden Seite öffnet sich der helle und große Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Die vorgelagerte Küche fügt sich harmonisch in die Raumaufteilung ein und bietet kurze Wege zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Ergänzt wird der mittlere Bereich durch ein separates Gäste-WC und eine praktische Abstellkammer.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist der umfangreiche Modernisierungsstand. Zwischen 2021 und 2024 wurde die Wohnung in weiten Teilen umfassend erneuert und technisch wie optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Im Zuge dessen wurden unter anderem die Wasserleitungen erneuert, der Schaltkasten mit einzelnen Leitungen modernisiert und ein FI-Schutzschalter eingebaut. Darüber hinaus wurden sämtliche Bodenbeläge ausgetauscht, das Badezimmer sowie das Gäste-WC modernisiert und im Wohnzimmer neue Fenster eingebaut.

Die Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein und bietet eine ansprechende Ausstattung für den täglichen Gebrauch.

Auch das gemeinschaftliche Eigentum wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig instand gehalten und in verschiedenen Bereichen erneuert. Dadurch vermittelt die Wohnanlage insgesamt einen ansprechenden und gut erhaltenen Eindruck. Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot sinnvoll ab.

Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für kleine Familien, Paare und Singles mit entsprechendem Platzbedarf sowie für Kapitalanleger, die eine moderne und gut geschnittene 4,5-Zimmer-Wohnung in Bayreuth suchen.

**Objektnummer: 26093035 - 95445 Bayreuth**

## **Ausstattung und Details**

- **moderne Einbauküche**
- **Balkon**
- **Gäste-WC**
- **Waschmaschinenanschluss in der Wohnung**
- **Abstellkammer in der Wohnung**
- **Kellerabteil**

**Objektnummer: 26093035 - 95445 Bayreuth**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich im Bayreuther Stadtteil Roter Hügel, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Westen der Stadt. Das Klinikum Bayreuth ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar. Auch eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass die Bayreuther Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist.

**Objektnummer: 26093035 - 95445 Bayreuth**

## Sonstige Angaben

**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: 26093035 - 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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