

Bayreuth

Attraktive 3-Zimmer-Parterrewohnung mit zwei Balkonen in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25093073



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25093073 - 95448 Bayreuth

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

Objektnummer: 25093073 - 95448 Bayreuth

Auf einen Blick

Objektnummer	25093073
Wohnfläche	ca. 77 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25093073 - 95448 Bayreuth

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	11.04.2028	Endenergieverbrauch	137.90 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25093073 - 95448 Bayreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093073 - 95448 Bayreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093073 - 95448 Bayreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093073 - 95448 Bayreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093073 - 95448 Bayreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093073 - 95448 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: 25093073 - 95448 Bayreuth

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und eine hochwertige Ausstattung. Seit 2010 ist sie zuverlässig an dieselbe Partei vermietet; ab dem 01.01.2026 beträgt die monatliche Kaltmiete inklusive Tiefgaragenstellplatz 560,00 €.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Die Aufteilung umfasst zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Zwei Balkone – einer davon vom Wohnzimmer und einem Schlafzimmer aus zugänglich – laden zum Verweilen im Freien ein und erweitern den Wohnraum auf angenehme Weise.

Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand, da laufende Instandhaltungsmaßnahmen stets gewissenhaft durchgeführt wurden.

Ein freier Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab. Das Hausgeld setzt sich zusammen aus 358,04 € Bewirtschaftungskosten für Wohnung und Tiefgarage sowie insgesamt 153,96 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage der Anlage inklusive Tiefgarage.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die ein gepflegtes, zentral gelegenes Zuhause mit solider Ausstattung suchen – ebenso wie für Kapitalanleger, die Wert auf eine sichere und langfristige Investition legen.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der Telefonnummer +49 151 561 96 292.

Objektnummer: 25093073 - 95448 Bayreuth

Ausstattung und Details

- zwei Balkone
- Gäste-WC
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

Objektnummer: 25093073 - 95448 Bayreuth

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und jungen Wohngebiet. Durch die gute Busanbindung, die Nähe zur Autobahn und zur Universität sowie das ruhige Umfeld zählt die Lage zu den besonders gefragten Wohngegenden Bayreuths. Gerade die Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und hoher Wohnqualität macht diesen Standort so beliebt.

Oberkonnersreuth, das ehemalige Dorf am Fuß des Eichelbergs, liegt im Südosten Bayreuths und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnlage mit hohem Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, ein Geldautomat und eine Bäckerei sind in nur fünf Gehminuten erreichbar.

Objektnummer: 25093073 - 95448 Bayreuth

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 137.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

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: 25093073 - 95448 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