

Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

# Reine Kapitalanlage: Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage

**Objektnummer: 26093018**



**KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 285 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

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

Objektnummer: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## Auf einen Blick

Objektnummer	26093018	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1996		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

**Objektnummer: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
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: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

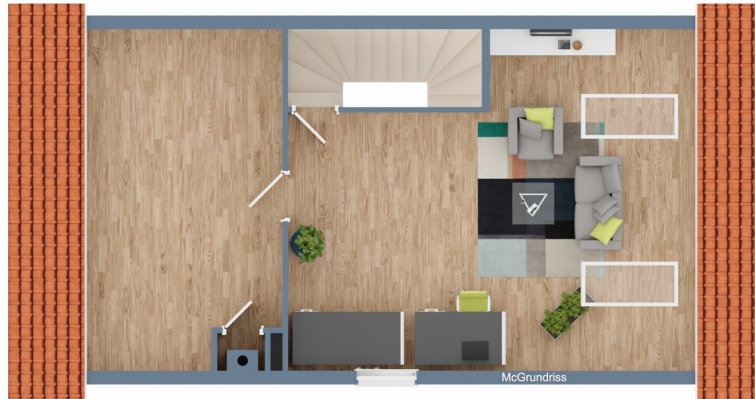
## Die Immobilie



Objektnummer: 26093018 - 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: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1996 erbaute Reihenendhaus befindet sich auf einem ca. 285 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wird seit der Errichtung von den heutigen Eigentümern selbst bewohnt. Die Wohnfläche umfasst ca. 123 m<sup>2</sup>. Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand, geprägt durch kontinuierliche Instandhaltungen und Modernisierungen.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich als Kapitalanlage. Geplant ist eine Kombination aus Verkauf sowie einem noch zu vereinbarenden Wohnrecht und einem entsprechenden Mietverhältnis mit den derzeitigen Eigentümern. Die Verhandlungsbasis für die Kaltmiete liegt bei ca. 1.300 € monatlich und bietet damit eine solide Grundlage für eine langfristig stabile Rendite.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein funktionaler Eingangsbereich mit Gäste-WC. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Offenheit und den direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit liebevoll angelegtem Gartenbereich samt kleinem Teich.

Außerdem befindet sich im Erdgeschoss die Küche. Diese verfügt über einen weiteren Zugang zur zweiten Terrasse und bietet somit zusätzliche Aufenthaltsqualität im Außenbereich.

Das Obergeschoss umfasst neben einem großen, offen gestalteten Flurbereich – ideal nutzbar als Arbeits- oder Loungebereich und als Zimmer zu werten – drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

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

Ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt vor dem Haus am Eingang runden das Angebot ab und sorgen für komfortables Parken.

Die Immobilie richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger, die eine gut gepflegte Bestandsimmobilie mit zuverlässiger Nutzungsperspektive suchen und gleichzeitig von einer langfristigen Wertentwicklung profitieren möchten.

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

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

**Objektnummer: 26093018 - 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
- Gastherme aus dem Baujahr
- kein Keller vorhanden

**Objektnummer: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Bayreuther Stadtteil Wolfsbach.

Die ruhige, grüne Wohnlage am Stadtrand sorgt für eine hohe Lebensqualität und spricht insbesondere Eigennutzer wie auch Kapitalanleger an. Gleichzeitig sind die Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar.

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

**Objektnummer: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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 vorbehaltenlich 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: 26093018 - 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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