

Bayreuth

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – solide Kapitalanlage

Objektnummer: 26093019



KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26093019 - 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: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26093019</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>145.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 52 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1994</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>95.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>20.06.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1994</b>

Objektnummer: 26093019 - 95448 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093019 - 95448 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093019 - 95448 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093019 - 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: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994. Die ruhige und ordentliche Wohnanlage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit solidem Wohnkomfort.**

**Die Einheit ist seit rund 20 Jahren an einen alleinstehenden Herrn vermietet und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Seit dem 01.06.2026 beträgt die monatliche Kaltmiete 500 EUR inklusive Stellplatz.**

**Die Raumaufteilung umfasst einen Flur mit Zugang zur Küche, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und eigenem Waschmaschinenanschluss. Ein Balkon mit Südwest-Ausrichtung ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Wohnwert.**

**Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein oberer Duplex-Stellplatz, der sich augenscheinlich in einem guten Zustand befindet.**

**Die Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger mit Fokus auf eine langfristige Vermietung als auch perspektivisch für Eigennutzer. Dank der gefragten Lage bietet sich hier eine solide Investitionsmöglichkeit.**

**Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Thomas Wilke unter der Telefonnummer 0151 561 962 92 gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## **Ausstattung und Details**

- **Balkon mit Südwest-Ausrichtung**
- **Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage**
- **Waschmaschinenanschluss im Badezimmer**
- **Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum**

**Objektnummer: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung befindet sich im gefragten Bayreuther Stadtteil Wolfsbach. Die Lage am Stadtrand bietet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre und zugleich eine gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Darüber hinaus besteht eine zügige Anbindung an die A9, wodurch auch überregionale Ziele schnell erreichbar sind.**

**Objektnummer: 26093019 - 95448 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: 26093019 - 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](http://www.von-poll.com)**