

Bayreuth

# Top-Innenstadtlage: Hochwertige Eigentumswohnung im Denkmal – bezugsfertig möbliert

Objektnummer: 26093028



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26093028 - 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: 26093028 - 95445 Bayreuth**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26093028	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1787		
		Modernisierung / Sanierung	2001
		Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche

**Objektnummer: 26093028 - 95445 Bayreuth**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26093028 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093028 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093028 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093028 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093028 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093028 - 95445 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093028 - 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: 26093028 - 95445 Bayreuth**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine helle und stilvolle Eigentumswohnung in einem zentral gelegenen, denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1787, das im Jahr 2001 umfassend und aufwendig saniert wurde. Dabei wurde die historische Bausubstanz weitgehend erhalten und durch moderne Maßnahmen nachhaltig gesichert und aufgewertet.

Die Wohnung besticht durch ihr hochwertiges Erscheinungsbild mit edlen Parkettböden, einer modernen Küche und einem zeitgemäßen Badezimmer. Sie wird ausschließlich vollständig möbliert veräußert. Das gesamte Inventar ist bereits im Kaufpreis enthalten und befindet sich ebenso wie die Wohnung selbst in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Einheit verfügt über einen großzügigen Flurbereich, ein modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro eignet und zusätzlich mit einer Sauna ausgestattet ist. Die Küche ist über eine Glas-Schiebetür vom Flur abgetrennt und bietet auf zwei Seiten ausreichend Platz. Eine Abstellkammer in der Wohnung rundet das Angebot ab.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2001 wurde das Gebäude technisch nahezu vollständig erneuert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Dach, Decken, Fassade sowie sämtliche Leitungen wurden modernisiert bzw. neu ausgeführt, sodass sich die Immobilie heute technisch auf dem Stand des Sanierungsjahres präsentiert.

Insgesamt vereint diese Immobilie historischen Charme mit moderner Technik und stellt eine seltene Gelegenheit für Liebhaber denkmalgeschützter Objekte dar.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der +49 151 561 962 92.

**Objektnummer: 26093028 - 95445 Bayreuth**

## Ausstattung und Details

- voll möbliert
- Kernsaniert im Jahre 2001
- hochwertige Parkettböden
- Sauna
- Einbauküche
- fast bodentiefe Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad

**Objektnummer: 26093028 - 95445 Bayreuth**

## Alles zum Standort

Die Wohnung im Herzen Bayreuths liegt nur wenige Meter von der Fußgängerzone entfernt und bietet eine perfekte Anbindung an diverse Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel.

Die Umgebung hält eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten bereit.

Dank der zentralen Wohnlage erreichen Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem direkt vor Ihrer Haustür.

**Objektnummer: 26093028 - 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: 26093028 - 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)