

Bayreuth

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

Property ID: 25093073



PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

At a glance

Property ID	25093073	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 77 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1994	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Underground car park	Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	11.04.2028	Final energy consumption	137.90 kWh/m²a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

The property



Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

The property



Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

The property



Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

The property



Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

The property



Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

A first impression

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.

Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

Details of amenities

- zwei Balkone
- Gäste-WC
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

All about the location

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.

Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

Other information

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.

Property ID: 25093073 - 95448 Bayreuth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com