

Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

# Reine Kapitalanlage: Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage

*Property ID: 26093018*



**PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 285 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## At a glance

Property ID	26093018	Purchase Price	365.000 EUR
Living Space	ca. 131 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bathrooms	1		
Year of construction	1996	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC

**Property ID: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	140.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.04.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## The property



Property ID: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## The property



Property ID: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## The property



Property ID: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## The property



Property ID: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## The property



Property ID: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## A first impression

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.

**Property ID: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## All about the location

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.

**Property ID: 26093018 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## Other information

**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.

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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