

Bayreuth

# Stilvolle 4,5-Zimmer-Wohnung – Kamin & zwei Dachterrassen

Property ID: 26093033



**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

**Property ID: 26093033 - 95445 Bayreuth**

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

Property ID: 26093033 - 95445 Bayreuth

## At a glance

Property ID	26093033	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 119 m <sup>2</sup>	Type	Attic
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Fireplace, Balcony
Year of construction	1979		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26093033 - 95445 Bayreuth

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	119.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 26093033 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093033 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093033 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093033 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093033 - 95445 Bayreuth

## The property



Property ID: 26093033 - 95445 Bayreuth

## The property



**Property ID: 26093033 - 95445 Bayreuth**

## A first impression

Im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1979 befindet sich diese elegant ausgestattete 4,5-Zimmer-Wohnung mit rund 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hochwertige Materialien, eine klare Raumaufteilung und ein gehobenes Wohngefühl prägen das Objekt.

Die Wohnung ist seit 2018 zuverlässig vermietet; die monatliche Kaltmiete beträgt 1.000 €.

Beim Betreten empfängt Sie ein heller Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss, edlem Echtholzparkett und einem stilvollen Kamin.

Marmorwandverkleidungen im Wohn- und Schlafzimmer unterstreichen zusätzlich den hochwertigen Charakter. Auch eines der Kinderzimmer verfügt über Echtholzparkett, das derzeit durch einen Teppichboden geschützt ist.

Das Badezimmer präsentiert sich in gehobener Ausstattung und bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne. Ergänzend sorgt eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung für zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight sind die zwei großen Dachterrassen: Eine ist vom Wohnbereich sowie von der Küche aus zugänglich, die zweite von einem der Kinderzimmer.

Beide erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ein angenehmes Ambiente mit viel Platz zum Entspannen. Auf der größeren Terrasse befindet sich zudem ein separater, abgeschlossener Abstellbereich.

Das monatliche Hausgeld beträgt insgesamt 730,00 € und gliedert sich in 542,04 € umlagefähige Betriebskosten sowie 345,96 € Rücklagenzuführung.

Eine Einzelgarage direkt im Objekt sowie ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot ab. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die von einer langfristig stabilen Vermietung profitieren möchten.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter +49 151 561 962 92.

**Property ID: 26093033 - 95445 Bayreuth**

## **Details of amenities**

- **zwei Dachterrassen**
- **ein Garagenstellplatz direkt am Haus**
- **separates Gäste-WC**
- **gemütlicher Kachelofen im Wohnzimmer**
- **Innen- und Außenabstellraum vorhanden**
- **großzügiges Kellerabteil**

**Property ID: 26093033 - 95445 Bayreuth**

## **All about the location**

**Die Wohnung befindet sich am stadtnahen Fuße des Roten Hügels in Bayreuth – eine attraktive Lage mit sehr guter Infrastruktur und optimaler Anbindung.**

**Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und Fachgeschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe.**

**Zudem profitieren Sie von gut ausgebauten Busverbindungen des öffentlichen Nahverkehrs, die eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile gewährleisten.**

**Property ID: 26093033 - 95445 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: 26093033 - 95445 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](http://www.von-poll.com)**