

#### **Bayreuth**

# Exklusive 4,5-Zimmer-Wohnung am Roten Hügel mit Kamin & zwei Dachterrassen

Número de propiedad: 25093043



PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5



- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio



### De un vistazo

Número de propiedad	25093043
Superficie habitable	ca. 119 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4.5
Baños	1
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	329.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón



# Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	31.10.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	119.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1979







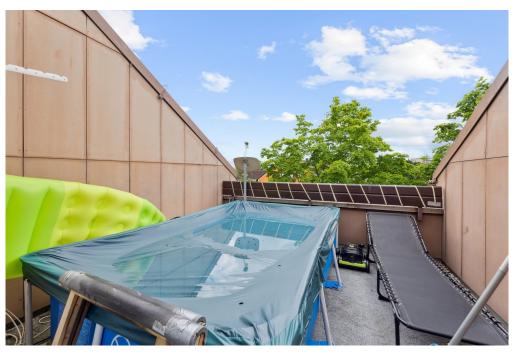






























### Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



### Una primera impresión

Im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1979 erwartet Sie eine elegant ausgestattete 4,5-Zimmer-Wohnung mit rund 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Hochwertige Materialien, eine klar strukturierte Raumaufteilung und ein außergewöhnlich gehobenes Wohngefühl prägen dieses Objekt. Die Wohnung ist seit 2018 zuverlässig an dieselben Mieter vermietet; die monatliche Kaltmiete beträgt 1.000 €.

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

Hochwertige Marmorwandverkleidungen im Wohn- und Schlafzimmer unterstreichen zusätzlich das exklusive Ambiente.

Ebenso besticht eines der Kinderzimmer durch ein hochwertiges Echtholzparkett, das derzeit durch einen Teppichboden geschützt ist.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne.

Zwei große Dachterrassen – eine von Wohnzimmer und Küche, die andere von einem der Kinderzimmer zugänglich – erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen ein besonderes Wohlfühlambiente mit viel Platz zum Entspannen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der separate, abgeschlossene Abstellbereich auf der großen Terrasse – ideal als zusätzliche Stell- und Lagerfläche. Innerhalb der Wohnung sorgt zudem eine weitere Abstellkammer für praktischen Stauraum.

Die Immobilie befindet sich in einem guten, laufend instand gehaltenen Zustand. Eine Einzelgarage direkt im Objekt sowie ein eigener Kellerabteil runden dieses Angebot ab. Die Wohnung eignet sich ideal für alle, die ein stilvolles, zentral gelegenes und hochwertig ausgestattetes Zuhause suchen oder an einer langfristig gut vermietbaren Kapitalanlage interessiert sind.

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



### Detalles de los servicios

- zwei Dachterrassen
- Garagenstellplatz am Haus
- Gäste-WC
- eingebauter Kachelofen
- Innen- und Außenabstellraum vorhanden
- Kellerabteil



#### Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich am stadtnahen Fuße des Roter Hügel in Bayreuth – einer überzeugenden Lage mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und Fachgeschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu gut ausgebauten Busverbindungen des lokalen ÖPNV, die eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen ermöglichen.



#### Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



#### Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com