Bayreuth

# Charmant appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée avec deux balcons dans un quartier résidentiel calme

***CODE DU BIEN: 25093073***

**PRIX D'ACHAT:** 229.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 77 $m^2$ • **PIÈCES:** 3

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25093073 |
| Surface habitable | ca. 77 m² |
| Pièces | 3 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1994 |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 229.000 EUR |
| Type | Etage |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | WC invités, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 11.04.2028 |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 137.90 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1994 |

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# Une première impression

À vendre : un appartement T4 (3 pièces) en excellent état, d'environ 77 m² habitables, situé au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel de standing construit en 1994. Cet appartement bénéficie d'une distribution bien pensée, de pièces lumineuses et de finitions de qualité. Loué sans incident au même locataire depuis 2010, le loyer mensuel, incluant une place de parking en sous-sol, sera de 560 € à partir du 1er janvier 2026. L'entrée s'ouvre sur un hall accueillant desservant toutes les pièces. L'appartement comprend deux chambres, un séjour spacieux, une cuisine séparée, des toilettes invités et une salle de bains avec douche et baignoire. Deux balcons, l'un accessible depuis le séjour et l'autre depuis une chambre, permettent de profiter de l'extérieur et d'agrandir agréablement l'espace de vie. Ce bien est en parfait état, grâce à un entretien rigoureux et constant. Une place de parking en sous-sol et un espace de rangement au sous-sol complètent ce bien. Les charges mensuelles s'élèvent à 358,04 € pour les frais d'exploitation de l'appartement et du parking souterrain, auxquels s'ajoutent 153,96 € pour le fonds de réserve d'entretien de l'immeuble, incluant le parking souterrain. Cet appartement est idéal pour ceux qui recherchent un logement bien entretenu, idéalement situé et doté de prestations de qualité, ainsi que pour les investisseurs privilégiant un placement sûr et pérenne. Pour plus d'informations, veuillez contacter M. Thomas Wilke, agent immobilier (IHK), au +49 151 561 96 292.

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# Détails des commodités

- zwei Balkone
- Gäste-WC
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25093073 - 95448 Bayreuth**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com