

Bayreuth

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in zentraler Innenstadtlage von Bayreuth

CODE DU BIEN: 26093001



PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26093001 - 95444 Bayreuth**

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

**CODE DU BIEN: 26093001 - 95444 Bayreuth**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26093001
Surface habitable	ca. 57 m²
Etage	1
Pièces	2
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	185.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

**CODE DU BIEN: 26093001 - 95444 Bayreuth**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.10.2027	Consommation finale d'énergie	165.40 kWh/m²a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26093001 - 95444 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093001 - 95444 Bayreuth

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 26093001 - 95444 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093001 - 95444 Bayreuth

## La propriété



**Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer**

Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1

✉ mark.beyer@von-poll.com

☎ 0921 - 73 04 553



**CODE DU BIEN: 26093001 - 95444 Bayreuth**

## Une première impression

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Innenstadtlage von Bayreuth. Sie besticht durch eine gelungene Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl.

Das Herzstück der Einheit ist der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zu einem überdachten Balkon – ein Ort zum Entspannen, Durchatmen und Wohlfühlen. Die separat gelegene Küche bietet Raum für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe. Ergänzt wird das Raumangebot durch das Badezimmer mit Wanne, was für Komfort im Alltag sorgt.

Ein zur Einheit gehörender Garagenstellplatz rundet das Angebot ab und stellt insbesondere in der Innenstadt einen besonderen Vorteil dar. Von dort aus besteht ein direkter Zugang zum Haus, was für kurze Wege sorgt und die Bequemlichkeit erhöht. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, kulturelle Angebote sowie öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort schätzen.

Das Hausgeld inkl. Rücklage beträgt 302,67 €.

**CODE DU BIEN: 26093001 - 95444 Bayreuth**

## Détails des commodités

- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Überdachter Balkon
- Garagenstellplatz zur Wohnung gehörend mit direktem Zugang von der Garage ins Haus
- Sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und ÖPNV

**CODE DU BIEN: 26093001 - 95444 Bayreuth**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einer zentralen und zugleich angenehm ruhigen Wohnlage von Bayreuth. Das Umfeld ist geprägt von einer sehr guten Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Auch die Bayreuther Fußgängerzone mit ihrem kulturellen Angebot ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der öffentliche Personennahverkehr ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Pendler als auch für Bewohner, die kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit schätzen.

**CODE DU BIEN: 26093001 - 95444 Bayreuth**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26093001 - 95444 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](http://www.von-poll.com)