

Bayreuth

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – solide Kapitalanlage

**CODE DU BIEN: 26093019**



**PRIX D'ACHAT: 145.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 52 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26093019 - 95448 Bayreuth**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26093019
Surface habitable	ca. 52 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	2
Salles de bains	1
Année de construction	1994

Prix d'achat	145.000 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	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26093019 - 95448 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093019 - 95448 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093019 - 95448 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093019 - 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: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## Une première impression

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994. Die ruhige und ordentliche Wohnanlage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit solidem Wohnkomfort.

Die Einheit ist seit rund 20 Jahren an einen alleinstehenden Herrn vermietet und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Ab dem 01.06.2026 beträgt die monatliche Kaltmiete 500 EUR inklusive Stellplatz.

Die Raumaufteilung umfasst einen Flur mit Zugang zur Küche, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und eigenem Waschmaschinenanschluss. Ein Balkon mit Südwest-Ausrichtung ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Wohnwert.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein oberer Duplex-Stellplatz, der sich augenscheinlich in einem guten Zustand befindet.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger mit Fokus auf eine langfristige Vermietung als auch perspektivisch für Eigennutzer. Dank der gefragten Lage bietet sich hier eine solide Investitionsmöglichkeit.

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Thomas Wilke unter der Telefonnummer 0151 561 962 92 gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## Détails des commodités

- Balkon mit Südwest-Ausrichtung
- Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

**CODE DU BIEN: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im gefragten Bayreuther Stadtteil Wolfsbach. Die Lage am Stadtrand bietet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre und zugleich eine gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Darüber hinaus besteht eine zügige Anbindung an die A9, wodurch auch überregionale Ziele schnell erreichbar sind.

**CODE DU BIEN: 26093019 - 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)

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

---

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