

Bayreuth

# Historisches Ambiente trifft Komfort: Möblierte Eigentumswohnung in Top-Innenstadtlage

CODE DU BIEN: 26093045



PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26093045 - 95445 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: 26093045 - 95445 Bayreuth**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26093045</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>265.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 69 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2001</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1787</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26093045 - 95445 Bayreuth**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26093045 - 95445 Bayreuth

## La propriété



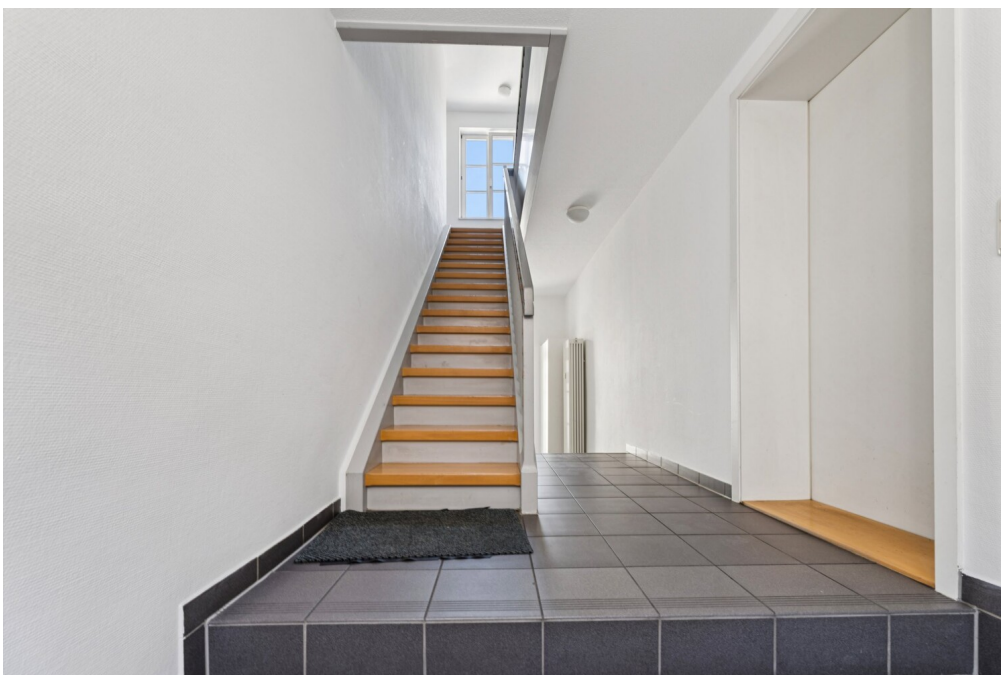
CODE DU BIEN: 26093045 - 95445 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093045 - 95445 Bayreuth

## La propriété



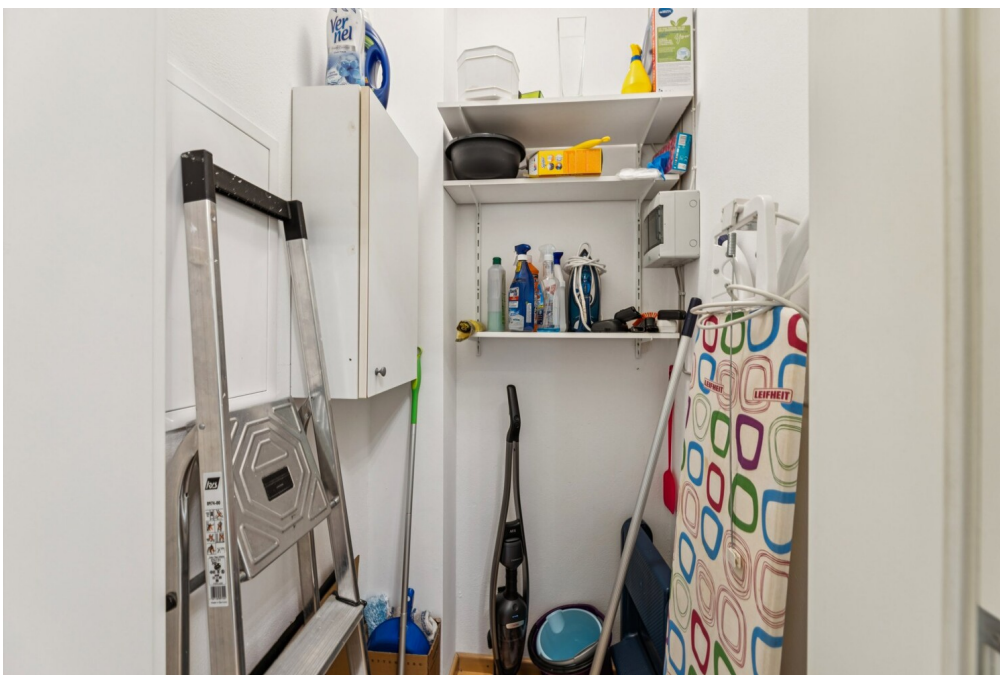
CODE DU BIEN: 26093045 - 95445 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093045 - 95445 Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093045 - 95445 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: 26093045 - 95445 Bayreuth**

## **Une première impression**

Zum Verkauf steht eine helle und stilvolle Eigentumswohnung in einem zentral gelegenen, denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1787, das im Jahr 2001 umfassend und aufwendig saniert wurde. Dabei wurde die historische Bausubstanz weitgehend erhalten und durch moderne Maßnahmen nachhaltig gesichert und aufgewertet.

Die Wohnung besticht durch ihr hochwertiges Erscheinungsbild mit edlen Parkettböden, einer modernen Küche und einem zeitgemäßen Badezimmer. Sie wird ausschließlich vollständig möbliert veräußert. Das gesamte Inventar ist bereits im Kaufpreis enthalten und befindet sich ebenso wie die Wohnung selbst in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Einheit verfügt über einen großzügigen Flurbereich, ein modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro eignet und zusätzlich mit einer Sauna ausgestattet ist.

Die Küche ist über eine Glas-Schiebetür vom Flur abgetrennt und bietet ausreichend Platz. Eine Abstellkammer innerhalb der Wohnung rundet das Angebot ab.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2001 wurde das Gebäude technisch nahezu vollständig erneuert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Dach, Decken, Fassade sowie sämtliche Leitungen wurden modernisiert bzw. neu ausgeführt, sodass sich die Immobilie heute technisch auf dem Stand des Sanierungsjahres präsentiert.

Insgesamt vereint diese Immobilie historischen Charme mit moderner Technik und stellt eine seltene Gelegenheit für Liebhaber denkmalgeschützter Objekte dar.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der +49 151 561 962 92.

**CODE DU BIEN: 26093045 - 95445 Bayreuth**

## **Détails des commodités**

- voll möbliert
- Kernsaniert im Jahre 2001
- hochwertige Parkettböden
- Sauna
- Einbauküche
- fast bodentiefe Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad

**CODE DU BIEN: 26093045 - 95445 Bayreuth**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Wohnung im Herzen Bayreuths liegt nur wenige Meter von der Fußgängerzone entfernt und bietet eine perfekte Anbindung an diverse Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel.**

**Die Umgebung hält eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten bereit.  
Dank der zentralen Wohnlage erreichen Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem direkt vor Ihrer Haustür.**

**CODE DU BIEN: 26093045 - 95445 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 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: 26093045 - 95445 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)**