

Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

# Solide Kapitalanlage: Reihenendhaus in ruhigem Wohnumfeld

**CODE DU BIEN: 26093056-1**



**PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 285 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26093056-1
Surface habitable	ca. 131 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	330.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

**CODE DU BIEN: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>140.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>14.04.2036</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1996</b>

CODE DU BIEN: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## Une première impression

Das im Jahr 1996 errichtete Reihenendhaus befindet sich auf einem ca. 285 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde seit seiner Fertigstellung von den heutigen Eigentümern selbst bewohnt. Die Wohnfläche beträgt ca. 123 m<sup>2</sup>. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand, geprägt durch regelmäßige Instandhaltung und fortlaufende Modernisierungen.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich als Kapitalanlage. Vorgesehen ist ein Verkauf unter Vereinbarung eines noch näher abzustimmenden Wohnrechts bzw. eines entsprechenden Mietverhältnisses mit den derzeitigen Eigentümern.

Die Verhandlungsbasis für die künftige Kaltmiete liegt bei ca. 1.300 € monatlich und bietet damit eine solide Grundlage für eine langfristig planbare Rendite.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein funktionaler Eingangsbereich mit Gäste-WC. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine offene Gestaltung und den direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit liebevoll angelegtem Gartenbereich samt kleinem Teich. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die Küche, die über einen weiteren Zugang zur zweiten Terrasse verfügt und damit zusätzliche Aufenthaltsqualität im Außenbereich schafft.

Das Obergeschoss umfasst neben einem großzügigen, offen gestalteten Flurbereich, der sich ideal als Arbeits- oder Loungebereich nutzen lässt, drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Der Flurbereich ist hierbei wohnlich nutzbar und entsprechend als Zimmer zu werten.

Das bereits beim Bau ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um ein geräumiges Studio sowie einen separaten Bereich, der sich hervorragend als Abstell- oder Nutzfläche eignet.

Ein Carport und ein zusätzlicher Stellplatz direkt vor dem Haus runden das Angebot ab und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Immobilie richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger, die eine sehr gepflegte Bestandsimmobilie mit zuverlässiger Nutzungsperspektive und langfristigem Wertentwicklungspotenzial suchen.

Für weitere Informationen oder zur Abstimmung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur

**Verfügung.**

**Herr Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK) – +49 151 561 962 92.**

**CODE DU BIEN: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## **Détails des commodités**

- zwei großzügige Terrassen mit hoher Aufenthaltsqualität
- zwei Stellplätze (Carport sowie zusätzlicher Stellplatz direkt vor dem Haus)
- ausgebautes Studio im Dachgeschoss
- bodentiefe Fenster im gesamten Haus
- nachträglich errichtete Überdachung/Markise im hinteren Gartenbereich
- kleiner Teich im hinteren Gartenbereich
- Gasterme aus dem Baujahr
- kein Keller vorhanden

**CODE DU BIEN: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Bayreuther Stadtteil Wolfsbach.**

**Die ruhige und grüne Wohnlage am Stadtrand sorgt für eine hohe Lebensqualität und schafft attraktive Voraussetzungen für eine langfristig stabile Nutzung. Gleichzeitig sind die Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in überschaubarer Zeit erreichbar.**

**Insgesamt verbindet die Lage entspanntes Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Stadt.**

**CODE DU BIEN: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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)**