

Bayreuth

## Exkluzív 4,5 szobás lakás a Vörös-dombon kandallóval és két tetoterasszal

VP azonosító: 25093043



VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Áttekintés

VP azonosító	25093043
Hasznos lakótér	ca. 119 m²
Szobák	4.5
Fürdőszobák	1
Építés éve	1979
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	329.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.10.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	119.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Az ingatlan





VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Az ingatlan





VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Az ingatlan





VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth**

## Az első benyomás

Egy 1979-ben épült, jól karbantartott társasház harmadik emeletén egy elegánsan berendezett, 4,5 szobás, körülbelül 119 m<sup>2</sup> lakóterületű lakás található. Kiváló minőségű anyagok, világos alaprajz és kivételesen kifinomult életkörülmények jellemzik ezt az ingatlant. A lakást 2018 óta megbízhatóan ugyanazok a bérlok adják bérbe; a havi bérleti díj 1000 euró. Belépéskor egy világos elosztó fogadja, ahonnan minden szoba könnyen megközelíthető. A tágas nappali és étkező nyitott alaprajzzal, elegáns keményfa parkettával és stílusos kandallóval alkotja a lakás szívet. A nappaliban és a hálószobában a kiváló minőségű márvány falburkolatok tovább hangsúlyozzák az exkluzív hangulatot. Az egyik gyerekszobában szintén kiváló minőségű keményfa parketta található, amelyet jelenleg szönyegpadló borít. A fürdőszoba jól felszerelt, zuhanyzóval és káddal is rendelkezik. Két nagy tetoterasz – az egyik a nappaliból és a konyhából, a másik az egyik gyerekszobából közelíthető meg – kiterjeszti a lakóteret a szabadba, és különleges hangulatot teremt, rengeteg hellyel a kikapcsolódásra. További előny a különálló, zárt tárolóhelyiség a nagy teraszon – ideális kiegészítő tárolóhelyiségként. A lakáson belül egy további tárolóhelyiség praktikus tárolási lehetőséget biztosít. Az ingatlan jó, rendszeresen karbantartott állapotban van. Az épületen belüli egyetlen garázs és egy privát pincehelyiség teszi teljessé az ajánlatot. A lakás ideális mindazok számára, akik stílusos, központi fekvésű és kiváló minőségű otthont keresnek, vagy hosszú távú, könnyen bérbe adható befektetési ingatlant szeretnének. További információért kérjük, forduljon Thomas Wilke ingatlanügynökhöz (IHK) a +49 151 561 962 92 telefonszámon.



VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Részletes felszereltség

- zwei Dachterrassen
- Garagenstellplatz am Haus
- Gäste-WC
- eingebauter Kachelofen
- Innen- und Außenabstellraum vorhanden
- Kellerabteil

**VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich am stadtnahen Fuße des Roter Hügel in Bayreuth – einer überzeugenden Lage mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und Fachgeschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu gut ausgebauten Busverbindungen des lokalen ÖPNV, die eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen ermöglichen.

VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**VP azonosító: 25093043 - 95445 Bayreuth**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

**Tel.:** +49 921 - 73 04 553

**E-Mail:** bayreuth@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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