

Bayreuth

## Vonzó, 3 szobás, földszinti lakás két erkéllyel, csendes lakóövezetben

VP azonosító: 25093073



VÉTELÁR: 229.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 77 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth

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

VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Áttekintés

VP azonosító	25093073
Hasznos lakótér	ca. 77 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1994
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	229.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

**VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	11.04.2028	Végso energiafogyasztás	137.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth**

## Az elso benyomás

Eladó egy nagyon jó állapotban lévo, körülbelül 77 m<sup>2</sup> lakótérrel rendelkezo, 3 szobás lakás egy 1994-ben épült, jól karbantartott társasház földszintjén. A lakás jó elrendezésű, világos szobákkal, valamint kiváló minoségu berendezésekkel és felszerelésekkel rendelkezik. 2010 óta megbízhatóan ugyanaz a bérlo adja ki; 2026. január 1-jétol a havi bérleti díj, beleértve egy mélygarázs-beállót is, 560,00 euró lesz. A lakásba belépve egy barátságos eloszoba fogadja, ahonnan minden szoba könnyen megközelíthető. Az elrendezés két hálószobát, egy tágas nappalit, egy külön konyhát, egy vendég WC-t és egy zuhanyzós és kádas fürdoszobát foglal magában. Két erkély – az egyik a nappaliból, a másik a hálószobából közelíthető meg – csábít a kikapcsolódásra és a lakótér kellemes bovítésére. Az ingatlan kivételesen jó állapotban van, mivel a folyamatos karbantartást minden is aprólékosan végezték. Egy üres mélygarázs-beálló és egy tárolóegység az alagsorban teszi teljessé az ajánlatot. A havi rezidíj 358,04 euróból áll, amely a lakás és a mélygarázs üzemeteltetési költségeire vonatkozik, valamint összesen 153,96 euróból az épület karbantartási tartalékalapjába, amely magában foglalja a mélygarázst is. Ez a lakás ideális azok számára, akik egy jól karbantartott, központi fekvésű, jó felszereltséggel rendelkezo otthont keresnek – valamint azoknak a befektetőknek, akik a biztonságos, hosszú távú befektetést értékelik. További információért kérjük, vegye fel a kapcsolatot Thomas Wilke ingatlanügynökkel (IHK) a +49 151 561 96 292 telefonszámon.

VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Részletes felszereltség

- zwei Balkone
- Gäste-WC
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

**VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth**

## Minden a helyszínről

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und jungen Wohngebiet. Durch die gute Busanbindung, die Nähe zur Autobahn und zur Universität sowie das ruhige Umfeld zählt die Lage zu den besonders gefragten Wohngegenden Bayreuths. Gerade die Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und hoher Wohnqualität macht diesen Standort so beliebt.

Oberkonnersreuth, das ehemalige Dorf am Fuß des Eichelbergs, liegt im Südosten Bayreuths und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnlage mit hohem Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, ein Geldautomat und eine Bäckerei sind in nur fünf Gehminuten erreichbar.

VP azonosító: 25093073 - 95448 Bayreuth

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 137.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25093073 - 95448 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 felelősségtartásához

---

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