

Bayreuth

Exklusive 4,5-Zimmer-Wohnung am Roten Hügel mit Kamin & zwei Dachterrassen

Codice oggetto: 25093043



PREZZO D'ACQUISTO: **329.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m² • VANI: 4.5

Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25093043
Superficie netta	ca. 119 m²
Vani	4.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	31.10.2028	Consumo finale di energia	119.20 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

La proprietà



Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

Una prima impressione

Im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1979 erwartet Sie eine elegant ausgestattete 4,5-Zimmer-Wohnung mit rund 119 m² Wohnfläche.

Hochwertige Materialien, eine klar strukturierte Raumaufteilung und ein außergewöhnlich gehobenes Wohngefühl prägen dieses Objekt. Die Wohnung ist seit 2018 zuverlässig an dieselben Mieter vermietet; die monatliche Kaltmiete beträgt 1.000 €.

Beim Betreten empfängt Sie ein heller Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss, edlem Echtholzparkett und einem stilvollen Kamin bildet das Herzstück der Wohnung.

Hochwertige Marmorwandverkleidungen im Wohn- und Schlafzimmer unterstreichen zusätzlich das exklusive Ambiente.

Ebenso besticht eines der Kinderzimmer durch ein hochwertiges Echtholzparkett, das derzeit durch einen Teppichboden geschützt ist.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne.

Zwei große Dachterrassen – eine von Wohnzimmer und Küche, die andere von einem der Kinderzimmer zugänglich – erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen ein besonderes Wohlfühlambiente mit viel Platz zum Entspannen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der separate, abgeschlossene Abstellbereich auf der großen Terrasse – ideal als zusätzliche Stell- und Lagerfläche. Innerhalb der Wohnung sorgt zudem eine weitere Abstellkammer für praktischen Stauraum.

Die Immobilie befindet sich in einem guten, laufend instand gehaltenen Zustand. Eine Einzelgarage direkt im Objekt sowie ein eigener Kellerabteil runden dieses Angebot ab. Die Wohnung eignet sich ideal für alle, die ein stilvolles, zentral gelegenes und hochwertig ausgestattetes Zuhause suchen oder an einer langfristig gut vermietbaren Kapitalanlage interessiert sind.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der Telefonnummer +49 151 561 962 92.

Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25093043 - 95445 Bayreuth

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com