

Bayreuth

## Grazioso appartamento di 3 locali al piano terra con due balconi in una tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25093073



PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25093073 - 95448 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: 25093073 - 95448 Bayreuth

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25093073                 |
| Superficie netta    | ca. 77 m <sup>2</sup>    |
| Vani                | 3                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1994                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 229.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Balcone                                                |

Codice oggetto: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.04.2028 | Consumo finale di energia                             | 137.90 kWh/m²a                      |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994                                |

Codice oggetto: 25093073 - 95448 Bayreuth

## La proprietà





Codice oggetto: 25093073 - 95448 Bayreuth

## La proprietà





Codice oggetto: 25093073 - 95448 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093073 - 95448 Bayreuth

## La proprietà





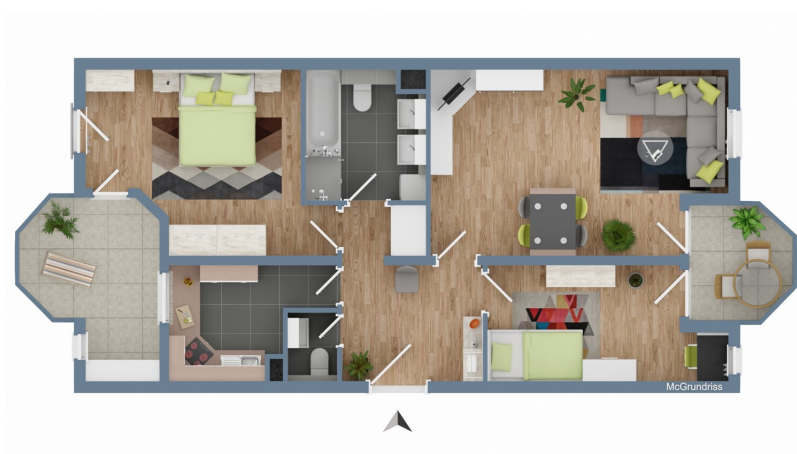
Codice oggetto: 25093073 - 95448 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093073 - 95448 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: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Una prima impressione

In vendita un appartamento di tre locali in ottime condizioni, con una superficie abitabile di circa 77 m<sup>2</sup>, al piano terra di un condominio ben tenuto, costruito nel 1994.

L'appartamento vanta una planimetria ben progettata, ambienti luminosi e finiture di alta qualità. È affittato stabilmente allo stesso inquilino dal 2010; dal 1° gennaio 2026, il canone mensile, incluso un posto auto sotterraneo, sarà di € 560,00. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un accogliente corridoio da cui tutti gli ambienti sono facilmente accessibili. L'appartamento comprende due camere da letto, un ampio soggiorno, una cucina separata, un bagno per gli ospiti e un bagno con doccia e vasca. Due balconi, uno accessibile dal soggiorno e uno da una camera da letto, invitano a rilassarsi all'aperto e ad ampliare piacevolmente lo spazio abitativo. L'immobile è in condizioni eccezionalmente buone, grazie alla costante manutenzione che è sempre stata eseguita meticolosamente. Un posto auto sotterraneo libero e un ripostiglio al piano interrato completano l'offerta. Le spese condominiali mensili ammontano a 358,04 € per i costi di gestione dell'appartamento e del parcheggio sotterraneo, più un totale di 153,96 € per il fondo di riserva per la manutenzione dell'edificio, incluso il parcheggio sotterraneo. Questo appartamento è ideale per chi cerca una casa ben tenuta, in posizione centrale e con ottimi servizi, nonché per gli investitori che apprezzano un investimento sicuro a lungo termine. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare il Sig. Thomas Wilke, agente immobiliare (IHK), al numero +49 151 561 96 292.



Codice oggetto: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Dettagli dei servizi

- zwei Balkone
- Gäste-WC
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

Codice oggetto: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25093073 - 95448 Bayreuth

## Ulteriori informazioni

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 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: 25093073 - 95448 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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