

**Bayreuth**

# **Solide 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Randlage – sofort verfügbar**

***Codice oggetto: 26093030***



**PREZZO D'ACQUISTO: 80.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 41 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 26093030 - 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: 26093030 - 95445 Bayreuth**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26093030</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>80.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 41 m<sup>2</sup></b>	<b>Appartamento</b>	<b>Piano</b>
<b>Piano</b>	<b>4</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>1</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Balcone</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1974</b>		

Codice oggetto: 26093030 - 95445 Bayreuth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	legno	Consumo finale di energia	175.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.03.2028	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26093030 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093030 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093030 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093030 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



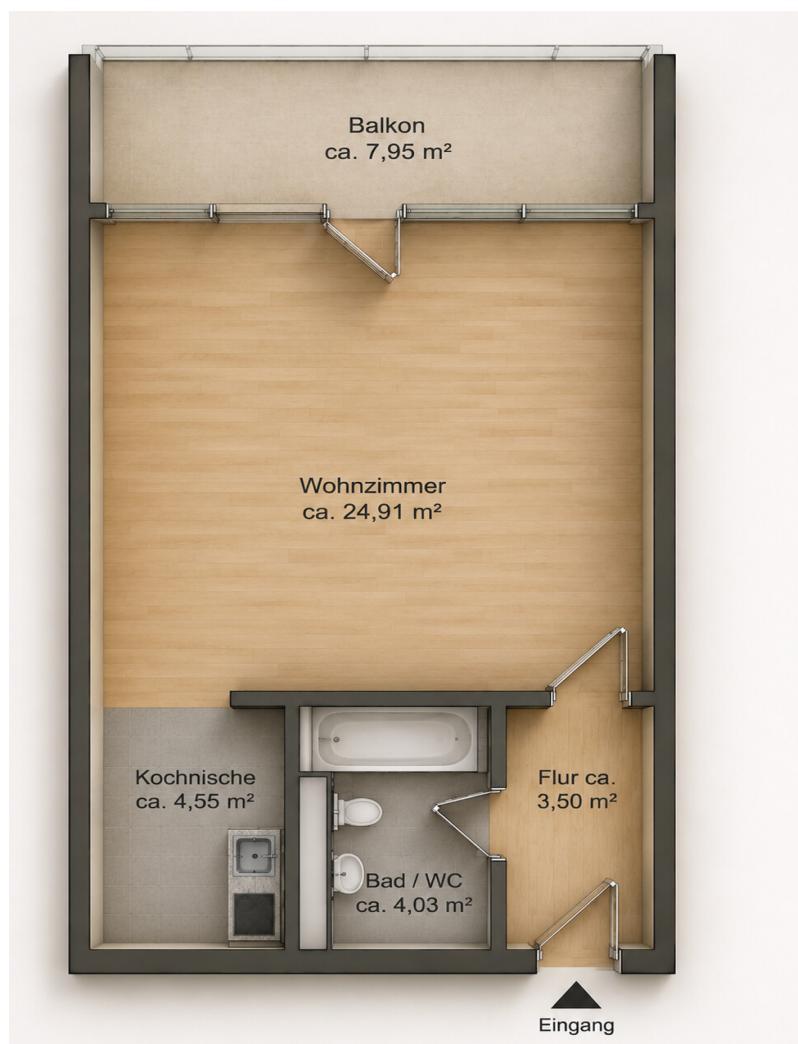
Codice oggetto: 26093030 - 95445 Bayreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 26093030 - 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: 26093030 - 95445 Bayreuth**

## **Una prima impressione**

Zum Verkauf steht eine leerstehende ca. 41 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss des im Jahr 1967 erbauten Ypsilon-Hauses.

Sie befindet sich in Randlage des Gebäudekomplexes, sodass kein direkter Nachbar darüber wohnt und eine angenehm ruhige Wohnsituation entsteht – vergleichbar mit einem kleineren Mehrfamilienhaus. Zudem bietet die Wohnung einen schönen Ausblick.

Die Wohnung verfügt über ein helles Wohn-/ Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine leicht separierte Küche sowie einen großen Balkon. Die offene Raumaufteilung bietet ausreichend Gestaltungsspielraum für individuelle Nutzungskonzepte. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Einheit.

Das Hausgeld setzt sich aus 329,42 € umlagefähigen Betriebskosten sowie 50,58 € nicht umlagefähigen Kosten und 22,00 € Rücklagenzuführung zusammen. Aufgrund in der Vergangenheit erhöhter Betriebskostenanteile besteht perspektivisch die Möglichkeit einer Reduzierung.

Ein Aufzug gewährleistet einen komfortablen Zugang zur Wohnung, während ausreichend Stellplatzmöglichkeiten direkt am Gebäude zur Verfügung stehen. Ergänzt wird das Angebot durch ein hauseigenes Schwimmbad zur gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohner.

Die Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger oder Singles, die eine Immobilie mit attraktiver Rendite suchen.

Sie bietet sowohl Potenzial zur langfristigen Vermietung als auch zur Eigennutzung.

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Thomas Wilke unter der Telefonnummer +49 151 561 962 92 gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26093030 - 95445 Bayreuth**

## **Dettagli dei servizi**

- großzügiger Balkon
- schöner Ausblick ins Grüne
- eigenes Kellerabteil

**Codice oggetto: 26093030 - 95445 Bayreuth**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Bayreuther Innenstadt ist durch die Bushaltestelle direkt am Haus komfortabel und zügig erreichbar, alternativ auch bequem zu Fuß. Die Universität Bayreuth erreichen Sie über einen direkten Radweg in etwa 10 Minuten. Die Lage verbindet zentrale Erreichbarkeit mit einem ruhigen, grünen Umfeld.**

**Die Lage des Ypsilon-Hauses überzeugt zudem durch eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag. Ein Nahversorgungszentrum mit Bistro, eine Apotheke sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag.**

**Codice oggetto: 26093030 - 95445 Bayreuth**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26093030 - 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](http://www.von-poll.com)**