

Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Helles 2-Zimmer-Apartment in Laineck

*Número da propriedade: 25093049*



PREÇO DE COMPRA: 149.000 EUR • ÁREA: ca. 46 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Numa vista geral

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Número da propriedade | 25093049              |
| Área                  | ca. 46 m <sup>2</sup> |
| Piso                  | 4                     |
| Quartos               | 2                     |
| Casas de banho        | 1                     |
| Ano de construção     | 1970                  |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 149.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2014                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Cozinha embutida                                                          |

Número da propriedade: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Cogeração fóssil    | Procura final de energia                                 | 41.00 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 15.11.2033          | Classificação energética                                 | A                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1970                     |

Número da propriedade: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein 2-Zimmer-Apartment mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 4. Obergeschoss einer im Jahr 2014 kernsanierten Wohnanlage in Bayreuth-Laineck. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden, die für viel Tageslicht und ein modernes Wohngefühl sorgen.

Das Apartment ist bequem per Aufzug bis vor die Wohnungstür erreichbar. Es verfügt über zwei Wohn- bzw. Schlafräume, eine Küche im Eingangsbereich, ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche sowie einen Flur.

Besonders hervorzuheben ist neben der modernen Ausstattung der durch die Lage im 4. Obergeschoss gewährleistete freie Ausblick ins Grüne und in die Ferne.

Für die Bewohner steht ein Gemeinschaftswaschraum zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die Anlage ein kostenfrei nutzbares Fitnessstudio, Gemeinschaftsräume sowie einen Hausmeisterservice vor Ort, der für Ordnung und Sauberkeit sorgt.

Das Apartment ist derzeit für 480 € monatliche Kaltmiete an einen berufstätigen, alleinstehenden Herren vermietet.

Es eignet sich ideal für Singles, Studenten oder als Kapitalanlage.

Número da propriedade: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Tudo sobre a localização

Die Wohnanlage befindet sich im beliebten Bayreuther Stadtteil Laineck. Hier vereinen sich eine ruhige Wohnatmosphäre und gleichzeitig eine zentrale Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und die Bayreuther Innenstadt sind sehr gut erreichbar.

Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die nahegelegene Autobahn A9.

Número da propriedade: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 41.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Número da propriedade: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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