

Bayreuth

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – solide Kapitalanlage

*Número da propriedade: 26093019*



**PREÇO DE COMPRA: 145.000 EUR • ÁREA: ca. 52 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26093019 - 95448 Bayreuth**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26093019 - 95448 Bayreuth

## Numa vista geral

Número da propriedade	26093019	Preço de compra	145.000 EUR
Área	ca. 52 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1994		

Número da propriedade: 26093019 - 95448 Bayreuth

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	95.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.06.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 26093019 - 95448 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 26093019 - 95448 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 26093019 - 95448 Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 26093019 - 95448 Bayreuth

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## **Uma primeira impressão**

**Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994. Die ruhige und ordentliche Wohnanlage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit solidem Wohnkomfort.**

**Die Einheit ist seit rund 20 Jahren an einen alleinstehenden Herrn vermietet und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Seit dem 01.06.2026 beträgt die monatliche Kaltmiete 500 EUR inklusive Stellplatz.**

**Die Raumaufteilung umfasst einen Flur mit Zugang zur Küche, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und eigenem Waschmaschinenanschluss. Ein Balkon mit Südwest-Ausrichtung ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Wohnwert.**

**Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein oberer Duplex-Stellplatz, der sich augenscheinlich in einem guten Zustand befindet.**

**Die Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger mit Fokus auf eine langfristige Vermietung als auch perspektivisch für Eigennutzer. Dank der gefragten Lage bietet sich hier eine solide Investitionsmöglichkeit.**

**Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Thomas Wilke unter der Telefonnummer 0151 561 962 92 gerne zur Verfügung.**

**Número da propriedade: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## **Detalhes do equipamento**

- Balkon mit Südwest-Ausrichtung
- Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

**Número da propriedade: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Wohnung befindet sich im gefragten Bayreuther Stadtteil Wolfsbach. Die Lage am Stadtrand bietet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre und zugleich eine gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Darüber hinaus besteht eine zügige Anbindung an die A9, wodurch auch überregionale Ziele schnell erreichbar sind.**

**Número da propriedade: 26093019 - 95448 Bayreuth**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26093019 - 95448 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**

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

---

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