

Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

# Solide Kapitalanlage: Reihenendhaus in ruhigem Wohnumfeld

*Número da propriedade: 26093056-1*



**PREÇO DE COMPRA: 330.000 EUR • ÁREA: ca. 131 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 285 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## Numa vista geral

Número da propriedade	26093056-1	Preço de compra	330.000 EUR
Área	ca. 131 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes
Casas de banho	1		
Ano de construção	1996		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	140.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.04.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## Uma primeira impressão

Das im Jahr 1996 errichtete Reihenendhaus befindet sich auf einem ca. 285 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde seit seiner Fertigstellung von den heutigen Eigentümern selbst bewohnt. Die Wohnfläche beträgt ca. 123 m<sup>2</sup>. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand, geprägt durch regelmäßige Instandhaltung und fortlaufende Modernisierungen.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich als Kapitalanlage. Vorgesehen ist ein Verkauf unter Vereinbarung eines noch näher abzustimmenden Wohnrechts bzw. eines entsprechenden Mietverhältnisses mit den derzeitigen Eigentümern.

Die Verhandlungsbasis für die künftige Kaltmiete liegt bei ca. 1.300 € monatlich und bietet damit eine solide Grundlage für eine langfristig planbare Rendite.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein funktionaler Eingangsbereich mit Gäste-WC. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine offene Gestaltung und den direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit liebevoll angelegtem Gartenbereich samt kleinem Teich. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die Küche, die über einen weiteren Zugang zur zweiten Terrasse verfügt und damit zusätzliche Aufenthaltsqualität im Außenbereich schafft.

Das Obergeschoss umfasst neben einem großzügigen, offen gestalteten Flurbereich, der sich ideal als Arbeits- oder Loungebereich nutzen lässt, drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Der Flurbereich ist hierbei wohnlich nutzbar und entsprechend als Zimmer zu werten.

Das bereits beim Bau ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um ein geräumiges Studio sowie einen separaten Bereich, der sich hervorragend als Abstell- oder Nutzfläche eignet.

Ein Carport und ein zusätzlicher Stellplatz direkt vor dem Haus runden das Angebot ab und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Immobilie richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger, die eine sehr gepflegte Bestandsimmobilie mit zuverlässiger Nutzungsperspektive und langfristigem Wertentwicklungspotenzial suchen.

Für weitere Informationen oder zur Abstimmung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur

**Verfügung.**

**Herr Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK) – +49 151 561 962 92.**

**Número da propriedade: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## **Detalhes do equipamento**

- **zwei großzügige Terrassen mit hoher Aufenthaltsqualität**
- **zwei Stellplätze (Carport sowie zusätzlicher Stellplatz direkt vor dem Haus)**
- **ausgebautes Studio im Dachgeschoss**
- **bodentiefe Fenster im gesamten Haus**
- **nachträglich errichtete Überdachung/Markise im hinteren Gartenbereich**
- **kleiner Teich im hinteren Gartenbereich**
- **Gastherme aus dem Baujahr**
- **kein Keller vorhanden**

**Número da propriedade: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - Bayreuth**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Bayreuther Stadtteil Wolfsbach.**

**Die ruhige und grüne Wohnlage am Stadtrand sorgt für eine hohe Lebensqualität und schafft attraktive Voraussetzungen für eine langfristig stabile Nutzung. Gleichzeitig sind die Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in überschaubarer Zeit erreichbar.**

**Insgesamt verbindet die Lage entspanntes Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Stadt.**

**Número da propriedade: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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: 26093056-1 - 95448 Bayreuth / Wolfsbach - 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)**