Bayreuth

Stilvoll modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Balkon

Objektnummer: 26093106



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

Auf einen Blick

Objektnummer	26093106
Wohnfläche	ca. 89 m²
Etage	1
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Baujahr	1977

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	98 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.01.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

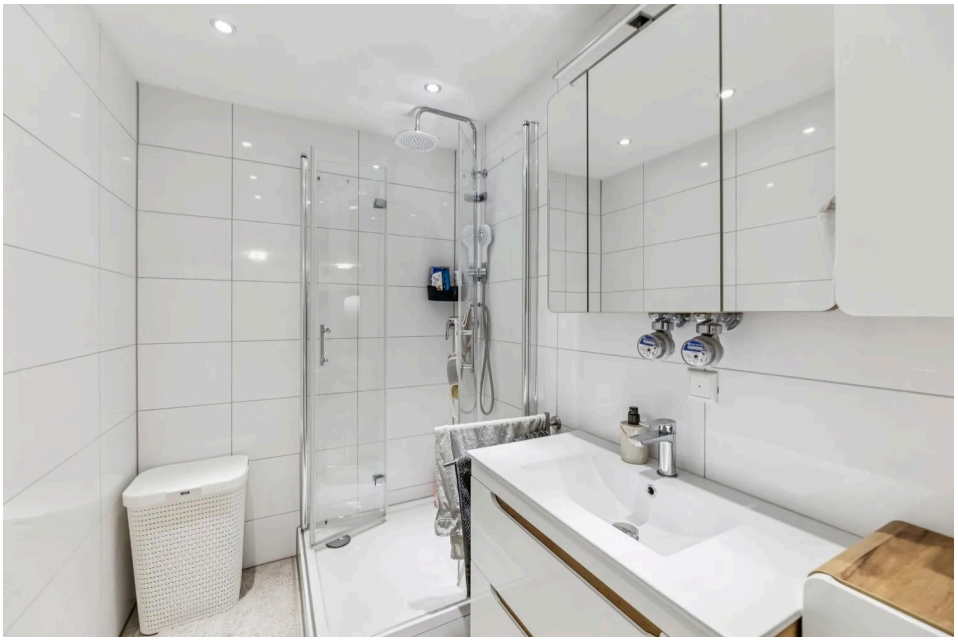
Die Immobilie





Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf angeboten wird eine umfassend modernisierte 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1977. Die rund 89 m² Wohnfläche überzeugen durch einen funktionalen Grundriss, freundliche und helle Räume sowie einen insgesamt sehr gepflegten Zustand. Aktuell ist die Wohnung noch bewohnt; ab dem 01.01.2027 steht sie zur freien Verfügung.

Vom Eingangsbereich aus erschließt ein großzügig angelegter Flur sämtliche Räume der Wohnung. Der Grundriss teilt sich dabei sinnvoll in einen eher privaten Schlaf- und Rückzugsbereich sowie einen offen wirkenden Wohnbereich auf.

Auf der einen Seite liegen das modernisierte Badezimmer sowie die angrenzenden Schlaf-, Kinder- beziehungsweise Arbeitszimmer. Gegenüber befindet sich der großzügige und helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Die vorgelagerte Küche ist passend in den Grundriss integriert und ermöglicht kurze Wege zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Im zentralen Bereich ergänzt das separate WC sowie eine praktische Abstellkammer das Raumangebot.

Besonders hervorzuheben ist der weitreichende Modernisierungsstand der Wohnung. In den Jahren 2021 bis 2024 wurden zahlreiche Bereiche umfassend überarbeitet und sowohl technisch als auch optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.
Unter anderem wurden die Wasserleitungen erneuert, der Schaltkasten samt einzelner Leitungen modernisiert und installiert. Zusätzlich wurden sämtliche Bodenbeläge und Türen erneuert, das Badezimmer sowie das Gäste-WC modernisiert und im Wohnzimmer neue Fenster eingebaut.

Die vorhandene Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten fügt sich sehr gut in das Gesamtbild der Wohnung ein und bietet eine ansprechende Ausstattung für den täglichen Gebrauch.

Auch am gemeinschaftlichen Eigentum wurden in den vergangenen Jahren regelmäßig Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Dadurch präsentiert sich die gesamte Wohnanlage in einem gepflegten und ansprechenden Zustand.
Ein Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Zusätzlich steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung und bietet weiteren Stauraum.

Die Wohnung spricht sowohl kleine Familien als auch Paare und Singles mit entsprechendem Platzbedarf an. Ebenso eignet sie sich für Kapitalanleger, die nach einer modernen und gut geschnittenen 4,5-Zimmer-Wohnung in Bayreuth suchen.

Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

Ausstattung und Details

- separates WC
- gemütlicher Balkon
- separate Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung
- moderne Einbauküche
- eigenes Kellerabteil

Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Bayreuther Stadtteil Roter Hügel, einer ruhigen und etablierten Wohngegend im westlichen Stadtgebiet. Das Klinikum Bayreuth ist in rund zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Auch eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch die Bayreuther Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar ist.

Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26093106 - 95445 Bayreuth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com