Bayreuth

Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit solider Ausstattung

Objektnummer: 26093109



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26093109 - 95445 Bayreuth

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

Objektnummer: 26093109 - 95445 Bayreuth

Auf einen Blick

Objektnummer	26093109
Wohnfläche	ca. 81 m²
Etage	1
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26093109 - 95445 Bayreuth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	108.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.05.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26093109 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093109 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093109 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093109 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie





Objektnummer: 26093109 - 95445 Bayreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 26093109 - 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: 26093109 - 95445 Bayreuth

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1977. Auf ca. 81 m² Wohnfläche verbindet die Wohnung eine praktische Raumaufteilung, helle Räume und einen sehr guten Gesamtzustand. Sie steht seit wenigen Wochen leer und ist daher sofort bezugsfrei.

Beim Betreten empfängt Sie ein Eingangsbereich, von dem aus sich direkt auf der linken Seite das WC befindet. Die Aufteilung der Wohnung gliedert sich dabei angenehm in einen Schlaf- und Rückzugsbereich sowie einen großzügigen Wohnbereich.

Auf einer Seite befinden sich das modernisierte Badezimmer sowie das jeweils angrenzende Schlaf- und Kinderzimmer. Dieser Bereich ist durch eine Schiebetür etwas abgetrennt.

Den zentralen Bereich bildet das Esszimmer mit anschließender Küche. Auf der gegenüberliegenden Seite öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch eine praktische Abstellkammer, die direkt vom Esszimmer aus zugänglich ist.

Auch das gemeinschaftliche Eigentum wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig instand gehalten und gepflegt. Dadurch vermittelt die Wohnanlage insgesamt einen ansprechenden und gepflegten Eindruck.

Ein weiterer Vorteil ist der Stellplatz direkt vor dem Gebäude, der der Wohnung zugeordnet ist und kurze Wege ermöglicht.
Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung sowie zum Kellerbereich. Das eigene Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot sinnvoll ab.

Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für kleine Familien, Paare und Singles mit entsprechendem Platzbedarf sowie für Kapitalanleger, die eine gepflegte und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in Bayreuth suchen.

Objektnummer: 26093109 - 95445 Bayreuth

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Stellplatz direkt vor dem Gebäude
- Balkon
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Abstellkammer in der Wohnung
- Eigenes Kellerabteil

Objektnummer: 26093109 - 95445 Bayreuth

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Bayreuther Stadtteil Roter Hügel, einer ruhigen und etablierten Wohnlage im Westen der Stadt. Das Klinikum Bayreuth ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar. Auch eine Grundschule sowie ein Kindergarten liegen nur wenige Minuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass die Bayreuther Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist.

Objektnummer: 26093109 - 95445 Bayreuth

Weitere Informationen

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: 26093109 - 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