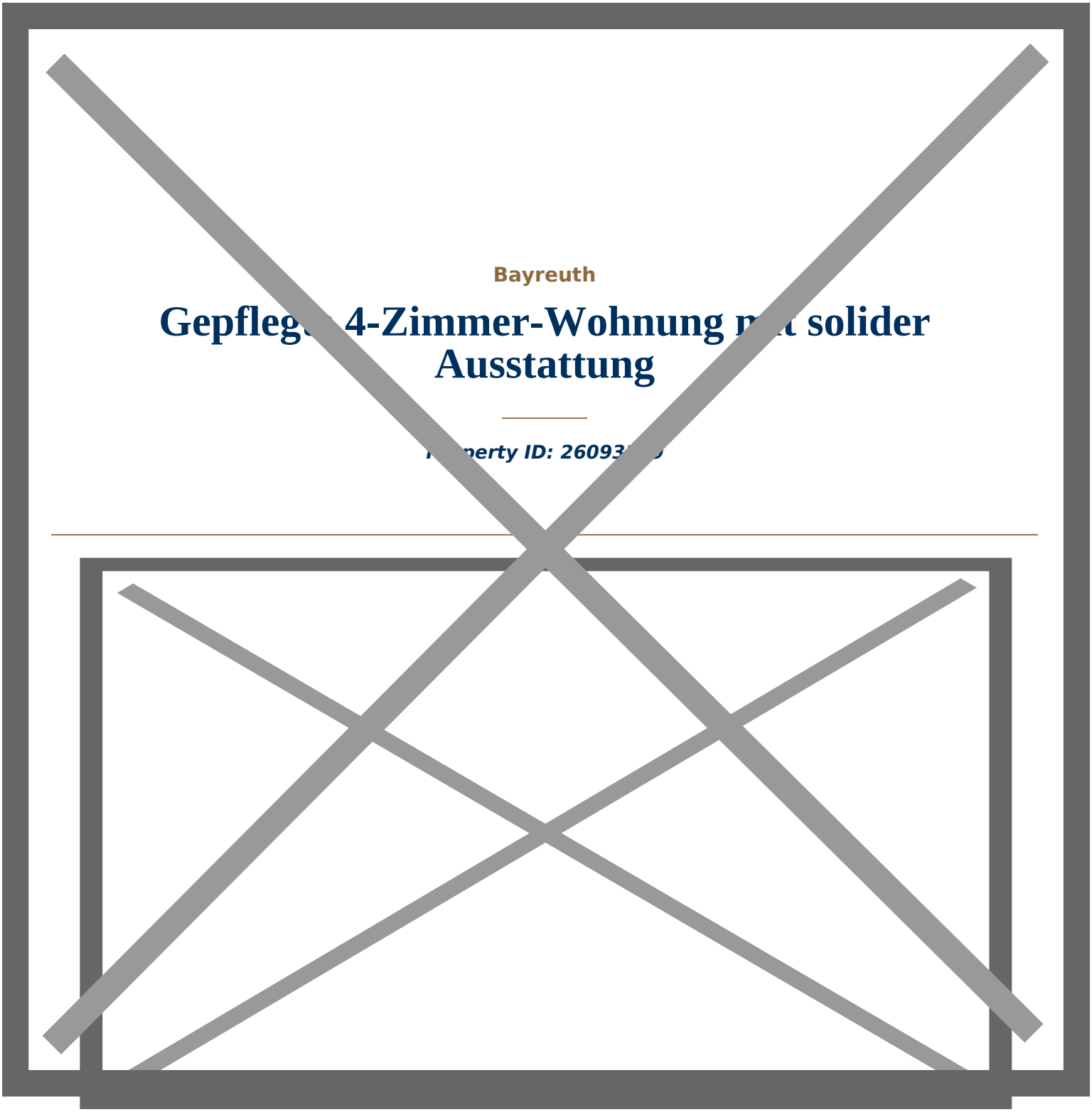
Bayreuth

Gepfleg[illegible] 4-Zimmer-Wohnung m[illegible]t solider Ausstattung

Property ID: 26093[illegible]



PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81 m^2 • ROOMS: 4

Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

At a glance

Property ID	2609310
Living Space	ca. 81 m²
Floor	1
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Outdoor parki space

Purchase P	229.000 EUR
Type	Apartment
Co ssion	Buyer commission 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
ondition of erty	Well-maintained
Co ction metho	Solid
Equipmen	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

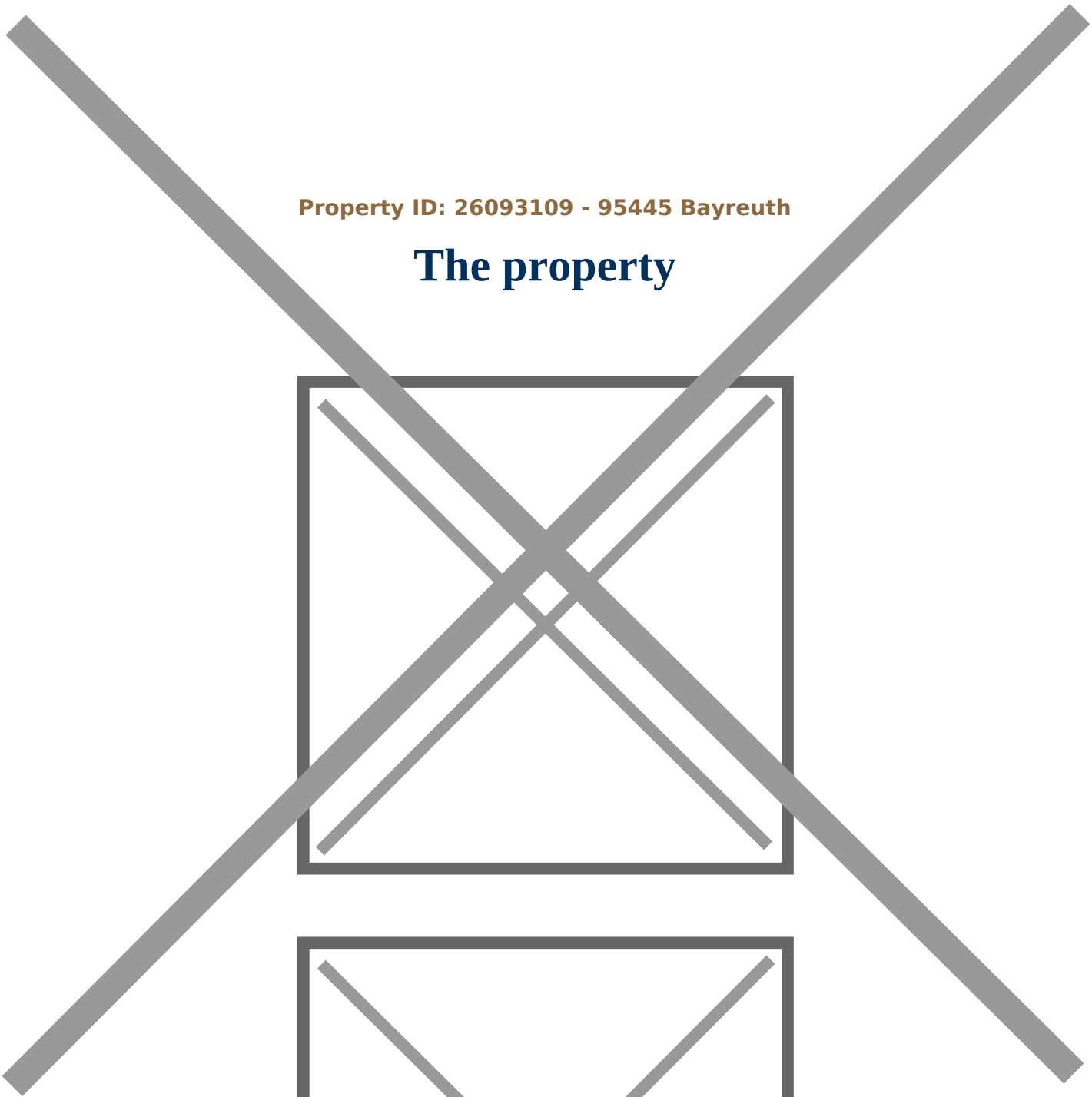
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	31.05.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	108.3 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1978

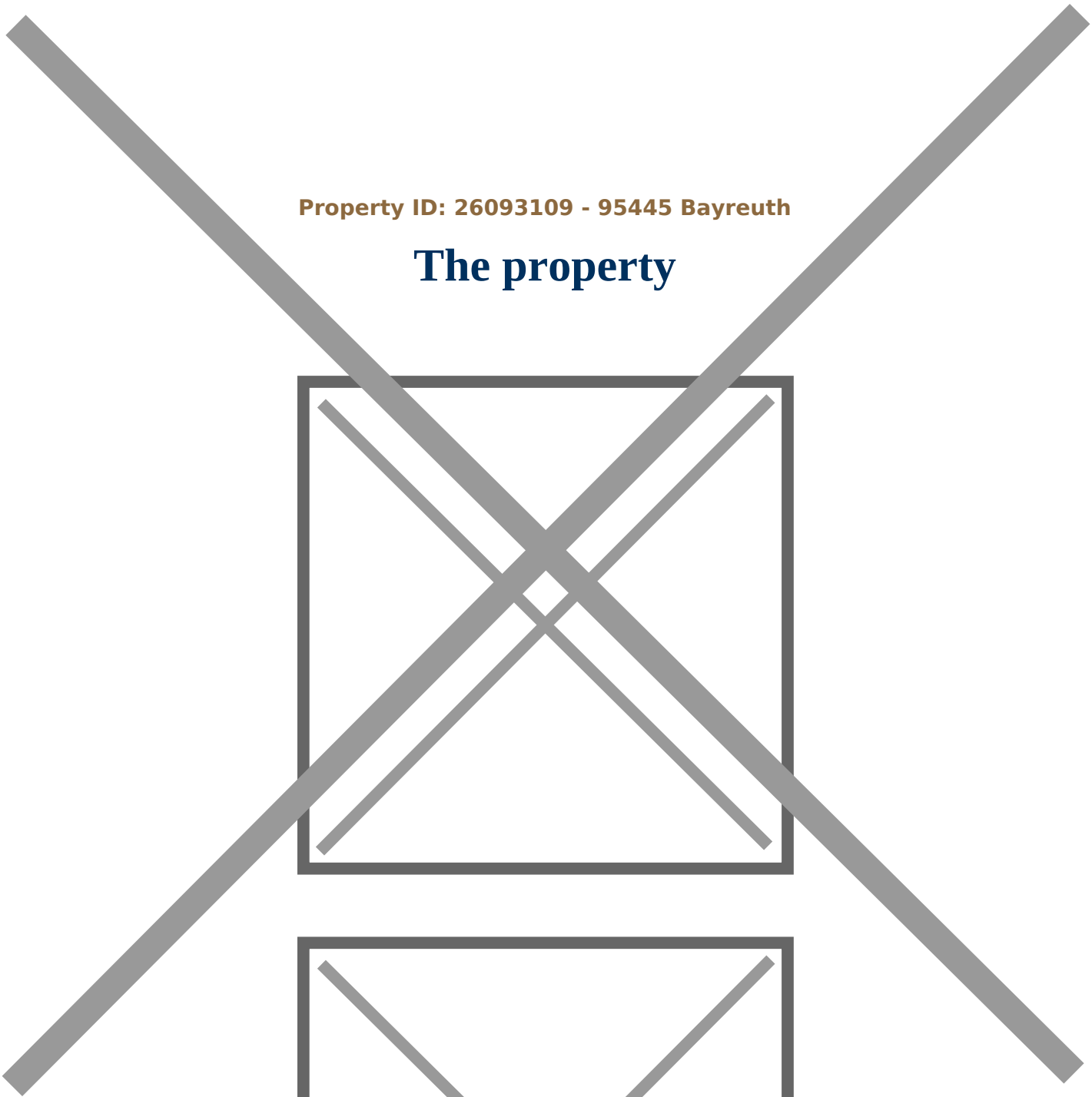
Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

The property



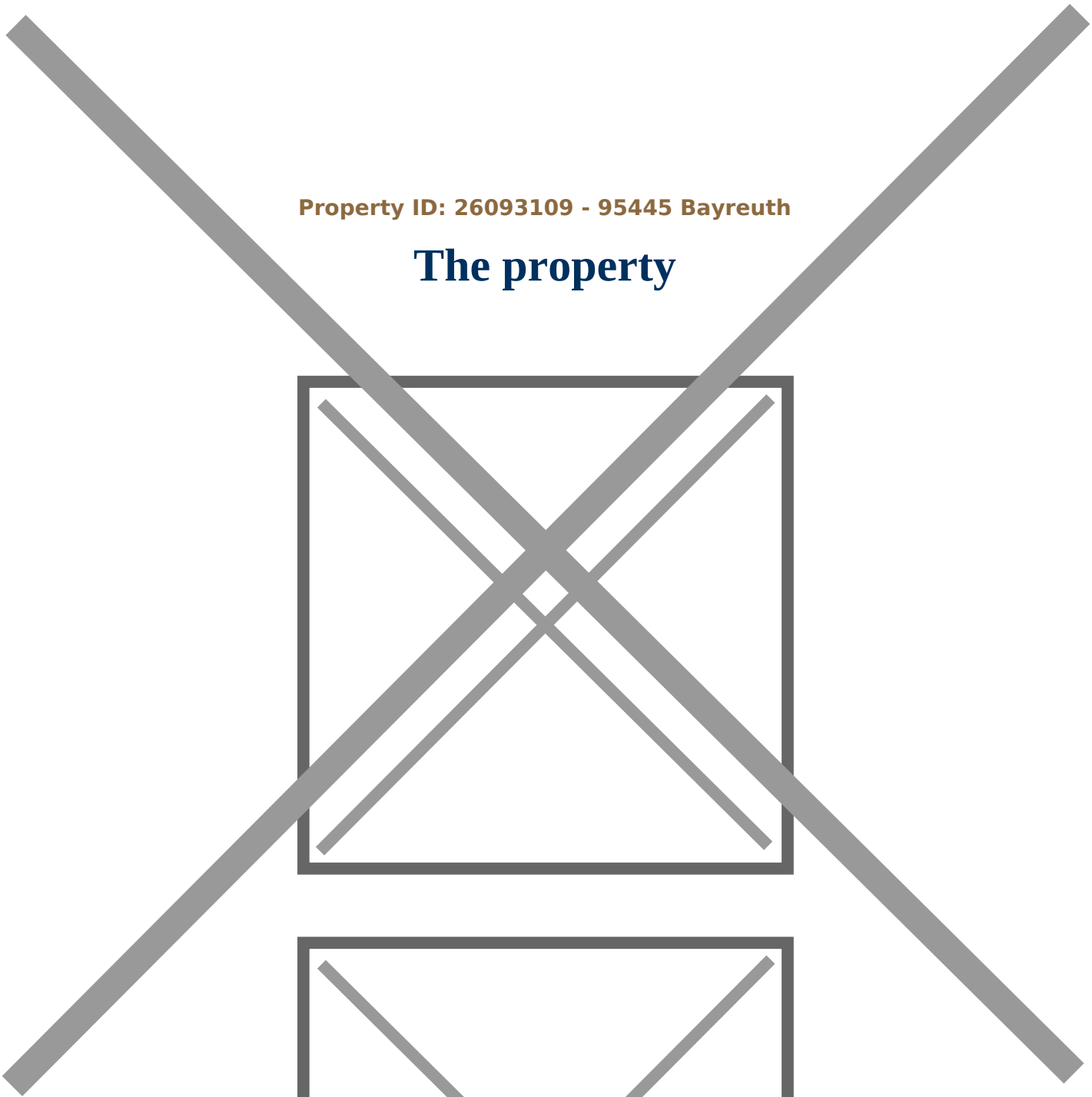
Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

The property



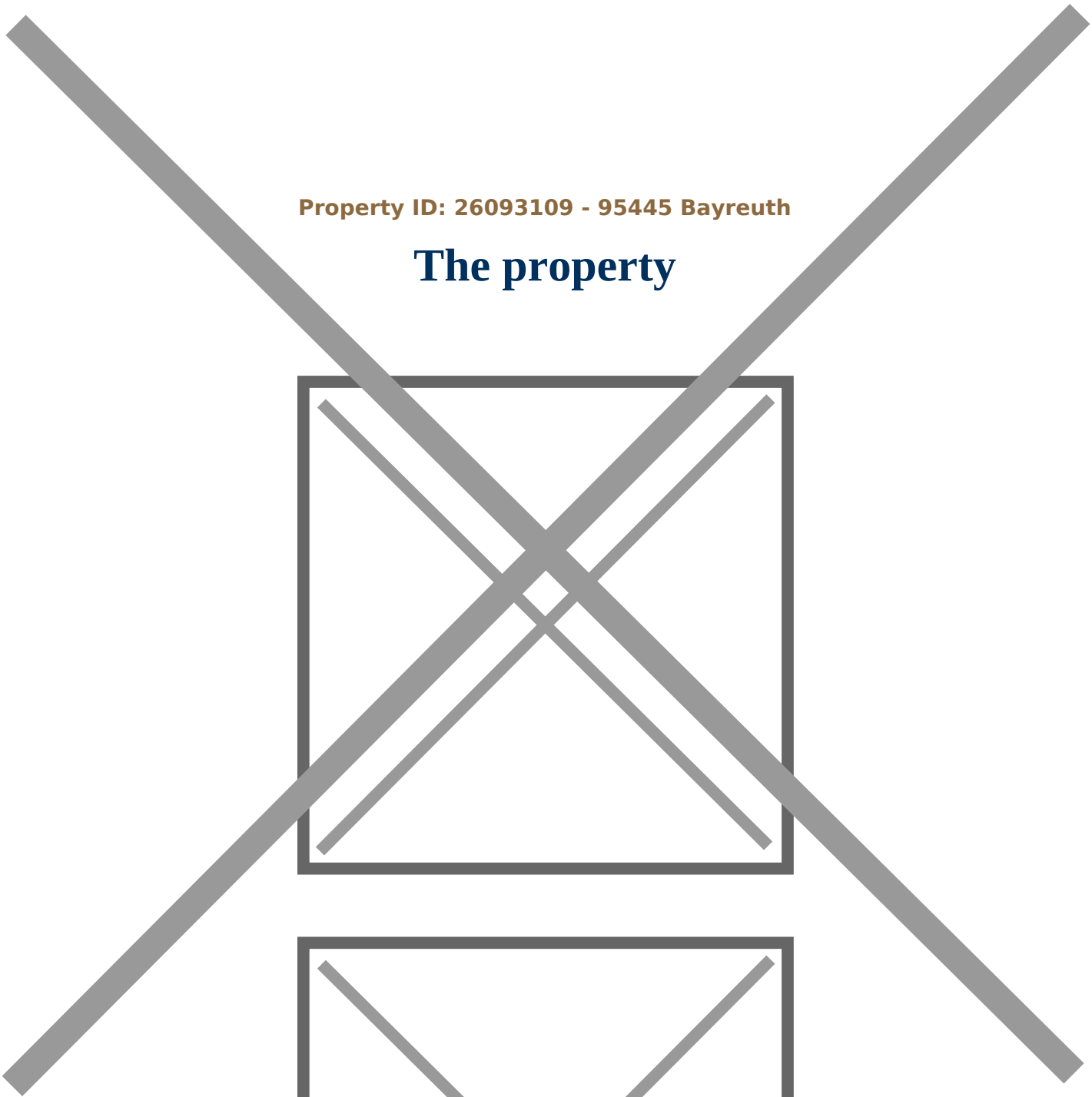
Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

The property



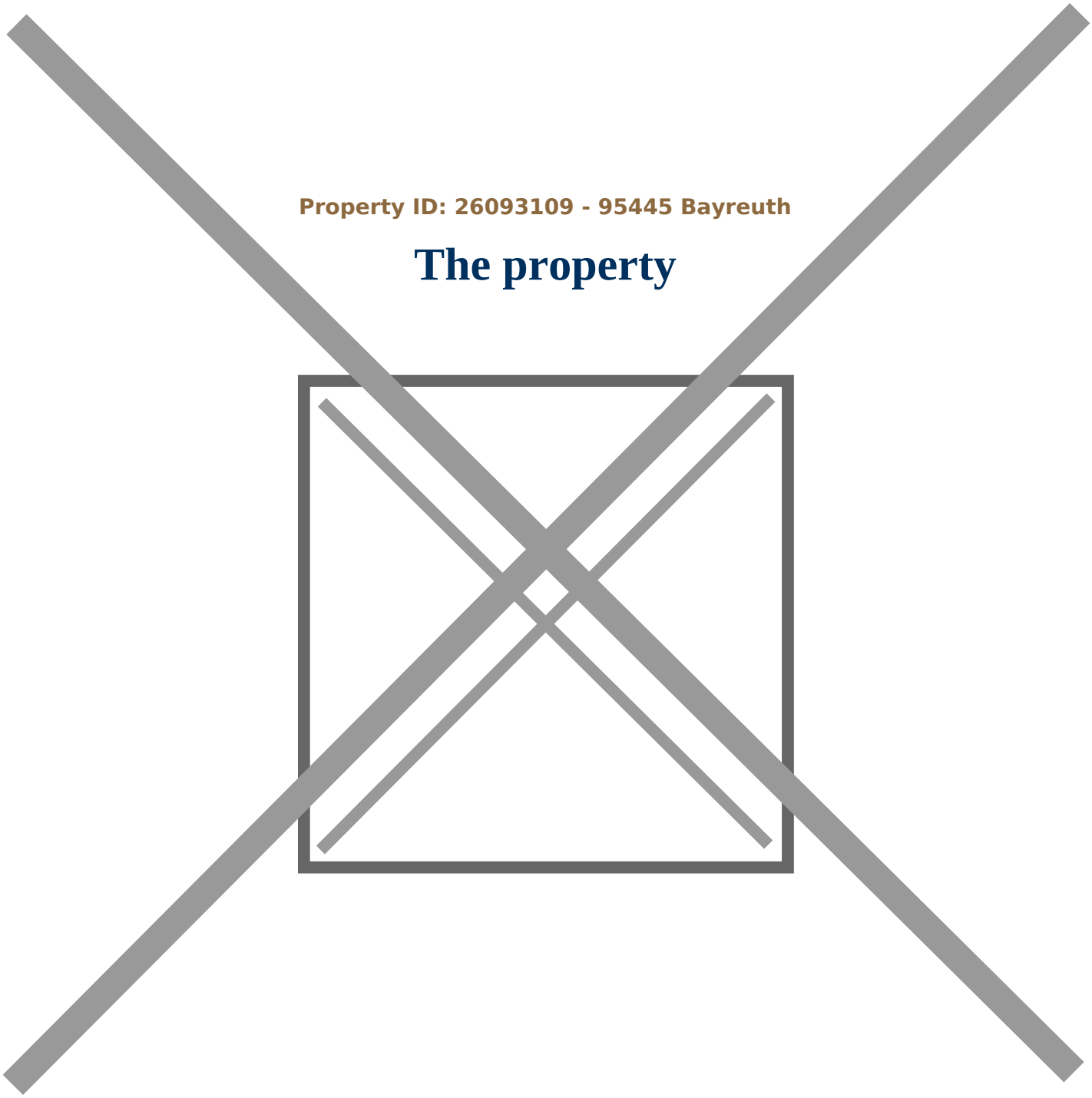
Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

The property



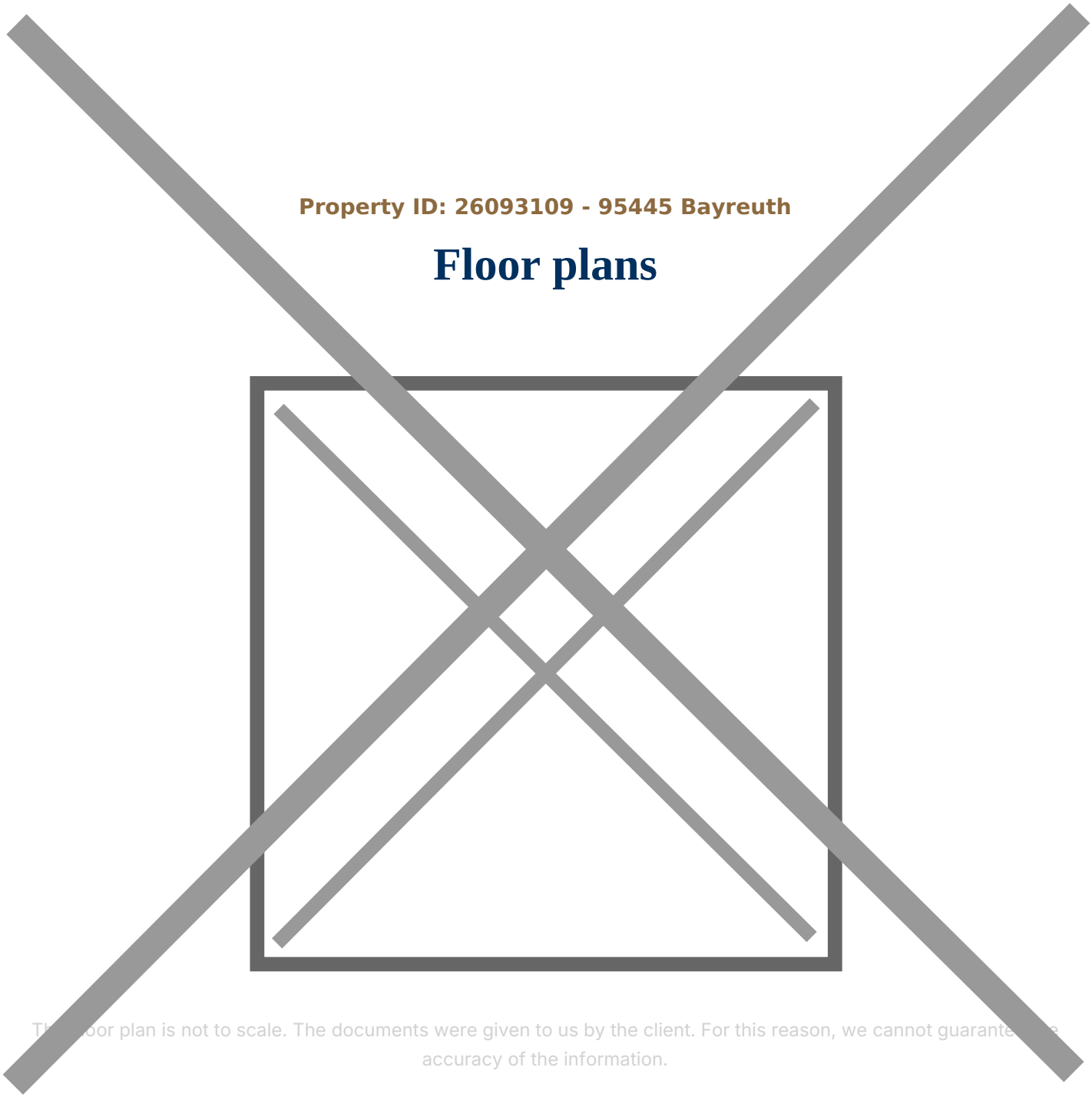
Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

The property



Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

Floor plans



The floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

A first impression

Diese gepflegte 4-Zimmer-[illegible]ntumswohnung befindet sich im [illegible] Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem [illegible]r 1977. Auf ca. 81 m² Wo[illegible]fläche verbindet die Wohnung eine praktische Raumaufteilung, [illegible]n Räume und einen [illegible]r guten Gesamtzustand. Sie steht seit wenigen Wochen leer und ist dah[illegible]sofort bezugsf[illegible].

Beim Betreten empfängt Sie ein Eingangsbe[illegible] von dem aus sich direkt auf der linken Seite das WC befindet. Die Aufteilung der [illegible]ng gliedert sich dabei angenehm in einen Schlaf- und Rückzugsbereich sowie ein[illegible]großzügi[illegible] Wohnbereich.

Auf einer Seite befinden sich das [illegible]dernisierte Badezim[illegible] sowie das jeweils angrenzende Schlaf- und Kinderzimmer. D[illegible]r Bereich ist durch eine Sch[illegible]etür etwas abgetrennt.

Den zentralen Bereich b[illegible]et das Esszimmer mit anschließender K[illegible]. Auf der gegenüberliegenden [illegible]te öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit [illegible]gang zum Balkon. Ergänzt wird di[illegible]aumaufteilung durch eine praktische Abstellkammer, [illegible]direkt vom Esszimmer a[illegible]ugänglich ist.

Auch [illegible]gemeinschaftliche Eigentum wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig[illegible]stand geh[illegible]n und gepflegt. Dadurch vermittelt die Wohnanlage insgesamt einen ansprechen[illegible] 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.
[illegible]

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.

Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

Details of amenities

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

Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

All about the location

Die Wohnung befindet sich im Bayreuther Stadtteil Roter Hügel in 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.

Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]

Property ID: 26093109 - 95445 Bayreuth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

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

to the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com