

Bayreuth

# Gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung am Roten Hügel mit Kamin und zwei Dachterrassen

*Número de propiedad: 25093043*



PRECIO DE COMPRA: 349.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118,61 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25093043                  |
| Superficie habitable | ca. 118,61 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 4.5                       |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 1979                      |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 349.500 EUR                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Balcón                                                 |

Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 31.10.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 119.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1979                   |

Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine exklusive 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1979.

Sie besticht durch eine gut durchdachte Aufteilung, hochwertige Details sowie eine außergewöhnlich gehobene Ausstattung. Seit 2018 ist die Wohnung an dieselbe Partei vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.000 €.

Beim Betreten empfängt Sie ein heller Flur, von dem aus sämtliche Räume zugänglich sind.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss, edlem Parkett und einem stilvollen Kamin bildet das Zentrum der Wohnung. Echte Marmorwandverkleidungen im Wohn- und Schlafzimmer unterstreichen zusätzlich das besondere Ambiente.

Zwei große Dachterrassen, die sowohl vom Wohnbereich als auch von einem Kinderzimmer betreten werden können, erweitern den Wohnraum ins Freie.

Ein weiterer Pluspunkt ist der separate, abgeschlossene Abstellbereich auf der großen Terrasse – ideal als Stellfläche. Innerhalb der Wohnung sorgt zudem eine praktische Abstellkammer für zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, da laufend notwendige Instandhaltungen vorgenommen wurden.

Eine Einzelgarage sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab. Die Wohnung eignet sich ideal für alle, die ein stilvolles, zentral gelegenes und hochwertig ausgestattetes Zuhause suchen.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der Telefonnummer +49 151 561 962 92.

Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Detalles de los servicios

- zwei Dachterrassen
- eingebauter Kachelofen
- Gäste-WC
- Innen- und Außenabstellraum vorhanden
- Garagenstellplatz am Haus
- Kellerabteil

Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich am stadtnahen Fuße des Roten Hügels und überzeugt durch die hervorragende Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Número de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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 de propiedad: 25093043 - 95445 Bayreuth

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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