

Bayreuth

## 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und Garage – zentral & bezugsfrei

*Número de propiedad: 25093045*



PRECIO DE COMPRA: 230.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 81 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25093045 - 95447 Bayreuth

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

Número de propiedad: 25093045 - 95447 Bayreuth

## De un vistazo

|                      |            |                        |                                                                           |
|----------------------|------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25093045   | Precio de compra       | 230.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 81 m²  | Piso                   | Piso                                                                      |
| Piso                 | 2          | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones         | 3          | Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Baños                | 1          | Características        | Cocina empotrada, Balcón                                                  |
| Año de construcción  | 1960       |                        |                                                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |                        |                                                                           |

Número de propiedad: 25093045 - 95447 Bayreuth

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 31.08.2028          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 120.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1960                   |

Número de propiedad: 25093045 - 95447 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093045 - 95447 Bayreuth

## La propiedad



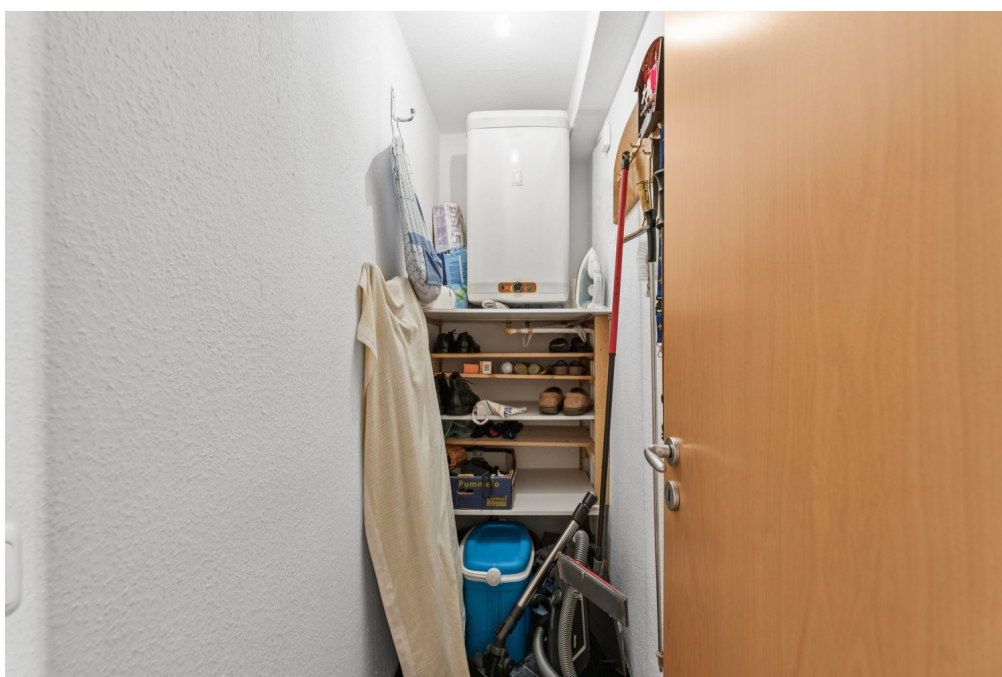
Número de propiedad: 25093045 - 95447 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093045 - 95447 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093045 - 95447 Bayreuth

## La propiedad



Número de propiedad: 25093045 - 95447 Bayreuth

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960. Die Wohnung erstreckt sich über ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Die Wohnung umfasst drei Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung und ein zugehöriges Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage, die sich nur etwa fünf Gehminuten vom Haus entfernt befindet.

Ein ideales Zuhause für alle, die zentrales Wohnen mit Komfort verbinden möchten. Die Wohnung ist derzeit unbewohnt und kann kurzfristig bezogen werden.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der +49 151 561 962 92.

Número de propiedad: 25093045 - 95447 Bayreuth

## Detalles de los servicios

- Wintergarten
- Garagenstellplatz
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Kellerabteil

Número de propiedad: 25093045 - 95447 Bayreuth

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt am stadtnahen Rand der Bayreuther Altstadt und bietet somit eine zentrale Lage.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel, darunter eine Bushaltestelle direkt vor der Haustür, sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Número de propiedad: 25093045 - 95447 Bayreuth

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
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: 25093045 - 95447 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)