

Bayreuth

## Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage

????????? ??????????: 25093007



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

???? ??????: 159.000 EUR • ??????????: ca. 61 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 25093007 - 95448 Bayreuth

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25093007 - 95448 Bayreuth

?? ??? ??????

|                      |                       |               |                                                                                       |
|----------------------|-----------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 25093007              | ????? ??????? | 159.000 EUR                                                                           |
| ????????????         | ca. 61 m <sup>2</sup> | ????????????  | ???????                                                                               |
| ?????????            | 2                     | ????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | 1                     |               |                                                                                       |
| ????? ?????????????  | 1964                  |               |                                                                                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ???????           | ?????????     | ???????                                                                               |
|                      |                       | ????????????  | ?????????                                                                             |
|                      |                       | ?????????     | ?????????????????<br>?????????, ??????????                                            |

???????? ?????: 25093007 - 95448 Bayreuth

???????????? ?????

|                  |            |                   |                |
|------------------|------------|-------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ????       | ????????????????  | VERBRAUCH      |
| ??????????????   | 30.06.2028 | ????????????      |                |
| ???????????????? |            | ???????           | 177.80 kWh/m²a |
| ???????? ???     |            | ????????????      |                |
|                  |            | ????????????      |                |
|                  |            | ???????????       | F              |
|                  |            | ?????????????     |                |
|                  |            | ???????????       |                |
|                  |            | ???? ???????????? | 1964           |
|                  |            | ????????? ?? ??   |                |
|                  |            | ????????????      |                |
|                  |            | ????????????????  |                |

???????? ??????????: 25093007 - 95448 Bayreuth

?? ?????????



???????? ?????: 25093007 - 95448 Bayreuth

?? ????????



???????? ??????????: 25093007 - 95448 Bayreuth

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 25093007 - 95448 Bayreuth

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 478

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

???????? ??????????: 25093007 - 95448 Bayreuth

?? ?????????



**Thomas Wilke**  
Bankkaufmann (IHK), Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [thomas.wilke@von-poll.com](mailto:thomas.wilke@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 478

??????? ???????: 25093007 - 95448 Bayreuth

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine ca. 61 m<sup>2</sup> große, helle und gut geschnittene Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1964 erbaut wurde. Die Einheit ist seit 2020 an eine alleinstehende Dame vermietet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Flur, zwei Zimmer, ein Bad, eine separate Küche, eine praktische Abstellkammer sowie einen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Zur Immobilie gehören außerdem eine eigene Garage und ein Kellerabteil, die zusätzlichen Komfort und Stauraum bieten. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Gestaltung und bietet ausreichend Platz für verschiedenste Wohnkonzepte. Diese Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, Singles oder Paare, die eine Wohnung in zentraler Lage suchen. Sie kann sowohl langfristig weiter vermietet werden als auch als gemütliches Zuhause in der Stadt genutzt werden. Die derzeitige Kaltmiete für die Wohnung beläuft sich auf 440 EUR pro Monat, während die dazugehörige Garage für 45 EUR pro Monat an eine andere Partei vermietet ist. Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Thomas Wilke unter der Telefonnummer 0 151 561 962 92 gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 25093007 - 95448 Bayreuth

????????????????? ??? ??????????

- Garage
- Balkon
- Kellerabteil

???????? ??????????: 25093007 - 95448 Bayreuth

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil St. Georgen mit guter Verkehrsanbindung und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

???????? ??????????: 25093007 - 95448 Bayreuth

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 177.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 25093007 - 95448 Bayreuth

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 ??????????  
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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