

Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Helles 2-Zimmer-Apartment in Laineck

VP azonosító: 25093049



VÉTELÁR: 149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 46 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25093049              |
| Hasznos lakótér | ca. 46 m <sup>2</sup> |
| EMELET          | 4                     |
| Szobák          | 2                     |
| FÜRDOSZOBÁK     | 1                     |
| ÉPÍTÉS ÉVE      | 1970                  |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 149.000 EUR                                                                           |
| Lakás                       | Emelet                                                                                |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2014                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Újszeru                                                                               |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Beépített konyha                                                                      |

VP azonosító: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Fosszilis KHK |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.11.2033    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 41.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1970                       |

VP azonosító: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Az ingatlan





VP azonosító: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Az ingatlan





VP azonosító: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Az ingatlan





VP azonosító: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein 2-Zimmer-Apartment mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 4. Obergeschoss einer im Jahr 2014 kernsanierten Wohnanlage in Bayreuth-Laineck. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden, die für viel Tageslicht und ein modernes Wohngefühl sorgen.

Das Apartment ist bequem per Aufzug bis vor die Wohnungstür erreichbar. Es verfügt über zwei Wohn- bzw. Schlafräume, eine Küche im Eingangsbereich, ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche sowie einen Flur.

Besonders hervorzuheben ist neben der modernen Ausstattung der durch die Lage im 4. Obergeschoss gewährleistete freie Ausblick ins Grüne und in die Ferne.

Für die Bewohner steht ein Gemeinschaftswaschraum zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die Anlage ein kostenfrei nutzbares Fitnessstudio, Gemeinschaftsräume sowie einen Hausmeisterservice vor Ort, der für Ordnung und Sauberkeit sorgt.

Das Apartment ist derzeit für 480 € monatliche Kaltmiete an einen berufstätigen, alleinstehenden Herren vermietet.

Es eignet sich ideal für Singles, Studenten oder als Kapitalanlage.

**VP azonosító: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth**

## Minden a helyszínról

Die Wohnanlage befindet sich im beliebten Bayreuther Stadtteil Laineck. Hier vereinen sich eine ruhige Wohnatmosphäre und gleichzeitig eine zentrale Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und die Bayreuther Innenstadt sind sehr gut erreichbar.

Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die nahegelegene Autobahn A9.



VP azonosító: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 41.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

VP azonosító: 25093049 - 95448 Bayreuth / Laineck – Bayreuth

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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