

Bayreuth

# Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage

Objektnummer: 25093007



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

KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Auf einen Blick

Objektnummer	25093007	Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1964	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	30.06.2028	Endenergieverbrauch	177.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Die Immobilie



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

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

**Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth**

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Ausstattung und Details

- Garage
- Balkon
- Kellerabteil

**Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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