

Bayreuth

## Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage

*CODICE OGGETTO: 25093007*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth**

## A colpo d'occhio

|                     |            |                        |                                                                           |
|---------------------|------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25093007   | Prezzo d'acquisto      | 159.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 61 m²  | Appartamento           | Piano                                                                     |
| Vani                | 2          | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bagni               | 1          | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Anno di costruzione | 1964       | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage | Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Olio       | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 30.06.2028 |                                                       |                                     |
| VALIDO FINO A             |            | Consumo finale di energia                             | 177.80 kWh/m²a                      |
|                           |            | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
|                           |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1964                                |

CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth

## La proprietà



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

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

**CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Dettagli dei servizi

- Garage
- Balkon
- Kellerabteil

**CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25093007 - 95448 Bayreuth

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)