

# Exposé

## Wohnung in Bayreuth

**\*\*Bezugsfreies Schmuckstück in beliebter Lage: Helle Wohnung in Bayreuth\*\***



Objekt-Nr. **OM-311831**

### Wohnung

Verkauf: **219.990 €**

Ansprechpartner:  
Privat  
Telefon: 0178 6643237

95444 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	8,50 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Hausgeld mtl.	165 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HIER WERDEN SIE SICH WOHLFÜHLEN! (ODER IHRE MIETER)

Eine bezugsfreie helle, gemütliche Wohnung in zentraler Bestlage mit Sonnenbalkon!

Verkauf von Privat (ohne Makler)

Die Wohnung befindet sich in Bestlage im Herzen Bayreuths, in unmittelbarer Nähe zur pulsierenden City samt Hofgarten. Ziehen Sie sofort ein in diese liebevolle moderne Wohnung in der Belletage (1. Obergeschoss) mit einem großen Sonnenbalkon, den Sie direkt aus dem Wohnzimmer erreichen.

Die Wohnung verfügt über:

- Einladenden, großen Wohnbereich
- Wind- und regengeschützten Sonnenbalkon mit elektrischer Markise
- Wohlfühlbad mit Dusche und Fenster
- Separates WC
- Schlafzimmer nach Hinten raus
- Großzügige Diele
- großzügige Wohnküche
- Große weiße Kunststofffenster mit Rollos
- Zwei Garagen-Parkplätze direkt vor der Haustür mitten in der Stadt möglich

Das Haus und die Anlage sind laufend in Stand gehalten und gepflegt durch die engagierte Hausverwaltung & Hausmeister.

Die Erhaltungsrücklage für das gesamte Haus beträgt zum Stand 31.12.2022 über 100.000€: davon 89.015,44 € für Wohnungen, für die Garagen 10.612,66 €. (Da dies der Stand der Abrechnung 2022 ist, sollte der aktuelle Stand höher ausfallen.) (Quelle: Abrechnung 22)

Durch die beachtliche Höhe der angesparten Erhaltungsrücklage haben Sie die Sicherheit, dass die Bezahlung von zukünftigen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum gesichert ist, sollte eine in der Zukunft nötig werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt 163,50€ und setzt sich wie folgt zusammen: Die (auf Mieter) umlagefähigen Bewirtschaftungskosten betragen monatlich 87,16€, die nicht-umlagefähigen Bewirtschaftungskosten betragen 43,58€, die Erhaltungsrücklage der Wohnung 27,70€, die Erhaltungsrücklage der Garagen 5,05€. (Quelle: Wirtschaftsplan 2023)

## Ausstattung

Inklusive großem eigenem Kellerraum mit Fenster

Separater Fahrradkeller und separater Keller für die gelben Säcke

Die teilweise möblierte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Energieausweis liegt bei Besichtigung vor!

Die 2 separaten Garagen-Parkplätze direkt vor der Haustür werden zur Wohnung für zuzüglich 15.000€ angeboten (Sie besitzen ein separates Grundbuch.).

Besichtigungen sind auch kurzfristig und Samstags und Sonntags möglich. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!

Weitere Unterlagen halten wir gerne für Sie bereit.

## **Lage**

Bayreuth, eine Stadt in Oberfranken, Bayern, ist bekannt für ihre reiche Kultur, historische Bedeutung und malerische Umgebung. Sie ist vor allem für die jährlich stattfindenden Richard-Wagner-Festspiele berühmt und beherbergt UNESCO-Weltkulturerbestätten wie das Markgräfliche Opernhaus. Die Stadt bietet eine lebendige Atmosphäre mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen. Die Umgebung von Bayreuth lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein und bietet eine ideale Mischung aus historischem Charme, kulturellem Reichtum und natürlicher Schönheit.

Mit dieser Eigentumswohnung wohnen Sie oder Ihre potentiellen Mieter direkt in Bayreuths begehrter Top-Lage. Die Wohnung liegt in einer begehrten Lage in Bayreuth am Hofgarten, eingebettet zwischen dem belebten Stadtzentrum und dem Campus der Universität. Diese zentrale Position bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an die vielfältigen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten und Restaurants, sondern auch eine angenehme Nähe zur Bildungseinrichtung und grünen, ruhigen Parks.

Die nächste Bushaltestelle ist 90m nahe. Den Hofgarten erreichen Sie in nur 350m zu Fuß. Zum Universitäts-Campus sind es 1,3km. Das Bayreuther Kreuzsteinbad ist ca. 900m vom Hauseingang entfernt. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Rewe, etc.) und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, der REWE-Einkaufscenter ist in 250m in direkter Nähe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Separates Wohlfühl-WC



Schlafzimmer zum Träumen

# Exposé - Galerie



Sonniger Südwestbalkon



Gemütliche Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohlfühlbad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gemütlich gemeinsam Essen



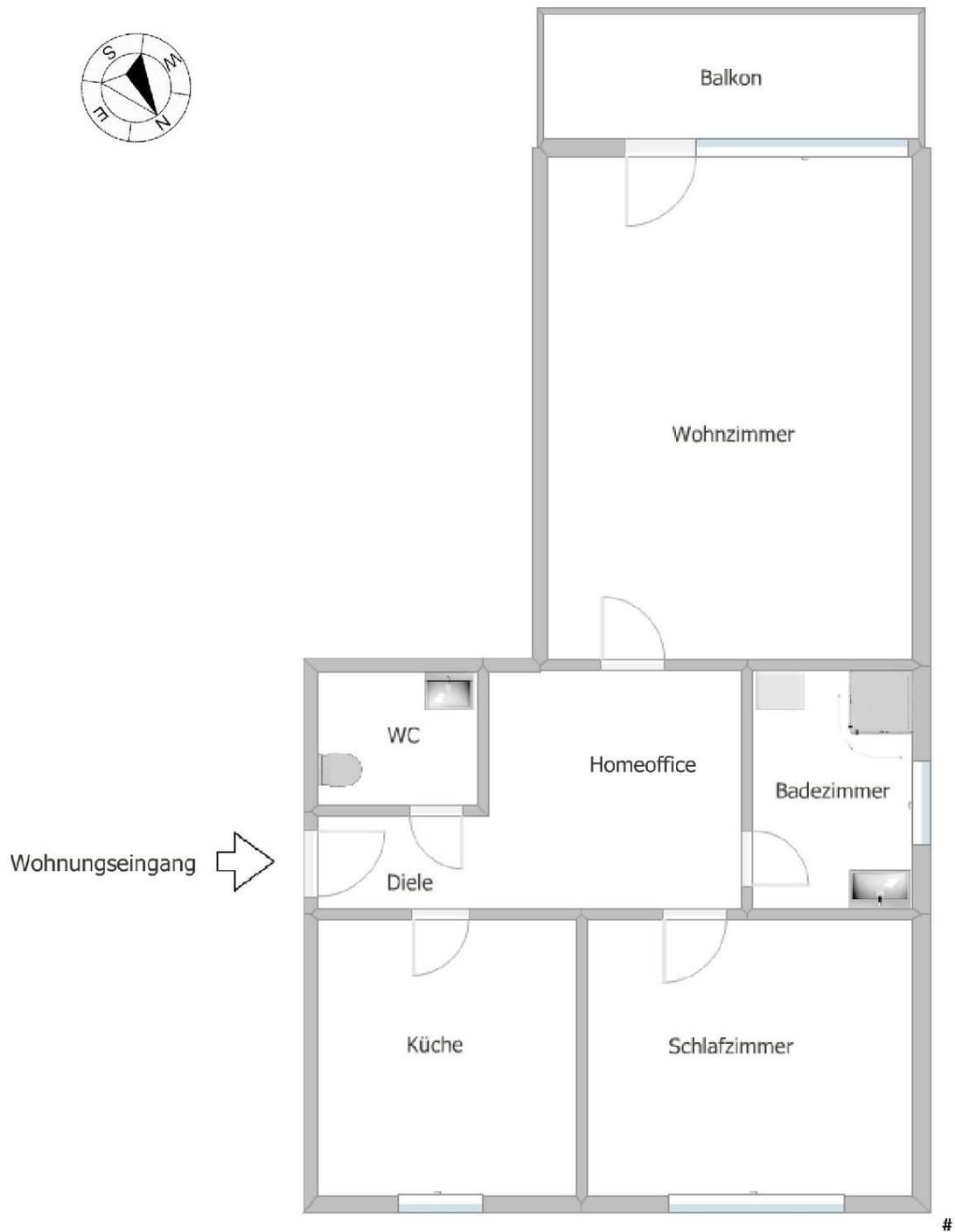
Homeoffice oder Leseecke

# Exposé - Galerie



Essen

# Exposé - Grundrisse



Darstellung nicht maßstabgerecht, sie dient nur der Veranschaulichung.