

# Exposé

## Wohnung in Bayreuth

**Herrliche, zentrale 2 Zi Wohnung inkl. EBK in saniertem  
Altbau , Innenstadt, Aufzug im Haus**



Objekt-Nr. **OM-314484**

**Wohnung**

Vermietung: **890 € + NK**

Dilchertstr. 3  
95444 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1890	Miete Garage/Stellpl.	110 €
Etagen	4	Mietsicherheit	2.670 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	68,48 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.11.2024
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	200 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und stilvolle 2 Zimmer Altbauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sanierten, charmanten Altbaus und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und zentrale Lage. Ein Aufzug im Haus sorgt für barrierearmen Zugang zur Wohnung, die sich ideal für Singles oder Paare eignet.

Die Wohnung verfügt über edlen Parkettboden, der den großzügigen Räumen ein warmes und elegantes Ambiente verleiht. Hohe Decken, Stilelementtüren und schöne Fenster unterstreichen das klassische Altbauflair und schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

Die moderne Einbauküche ist komplett ausgestattet und bietet alles, was man zum Kochen benötigt. Funktionalität und stilvolles Design gehen hier Hand in Hand.

Das moderne Bad verfügt über Dusche und WC, 2 Waschtische und Abstellbereich für die Waschmaschine und Trockner. In der Wohnung befindet sich noch ein kleines Abstellabteil mit Schiebetüre.

Die Wohnung hat KEINEN Balkon.

Es gibt noch einen Kellerraum und im Haus die Abstellmöglichkeit für Fahrräder.

Ein Stellplatz kann in dem unmittelbar entfernten Parkhaus als Dauerparker angemietet werden. Kosten sind 110 EUR monatlich.

Ein Hausmeisterdienst sorgt für den Winterdienst, die Treppenhausreinigung, sowie Mülltonnenservice.

Eine fähige Hausverwaltung betreut das Wohnhaus.

## Ausstattung

2 Zimmer

Bad

Abstellkammer

Flur

Wohnküche mit Einbauküche

Parkettboden

Modernes Bad

Abstellkammer in der Wohnung

Kellerabteil

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei Ihrer Anfrage geben Sie bitte folgende Informationen an:

- Zu dem gewünschten Einzugsdatum
- Ihrem Einkommen
- eine vollständige Adresse

- Ihre Telefonnummer und eMail

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich zentral in der Innenstadt von Bayreuth unweit von der Stadtbibliothek. Hier wohnen Sie mitten in der Stadt. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bayreuther Hauptbahnhof, den Hofgarten sowie den Roten Main, der zum Spazieren und Entspannen einlädt.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die zentrale Lage bietet zudem eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, sodass Sie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell alle wichtigen Punkte in der Stadt erreichen können. Ihr Auto können Sie sicher im nahegelegenen Parkhaus abstellen.

Bayreuths historische Altstadt mit ihren charmanten Cafés, Restaurants und kulturellen Highlights wie dem Markgräflichen Opernhaus ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Die Universität Bayreuth, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien und Studierende attraktiv macht.

Die Dilchertstraße bietet somit die perfekte Kombination aus zentralem, urbanem Leben und einer ruhigen Wohnatmosphäre in einer der besten Lagen Bayreuths.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



