

Bayreuth

# Attraktive Eigentumswohnung mit hochwertiger Ausstattung in zentraler Lage

Objektnummer: 25093015



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

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

Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Auf einen Blick

Objektnummer	25093015	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 111,38 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2005
Baujahr	1962	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	95.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.03.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine exklusive 3-Zimmer-Eigentumswohnung im vierten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962. Mit einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus Sie das stilvolle Badezimmer, ein geräumiges Schlafzimmer sowie den offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche erreichen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich vereint Komfort und Eleganz: Hochwertige Fliesen, edle Parkettböden und ein charmanter Kamin schaffen eine einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie in das zweite Schlafzimmer sowie in den großzügigen Wintergarten, der das Wohnambiente perfekt abrundet. In der Küche, dem Essbereich, dem Flur und im Badezimmer sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme und zusätzlichen Wohnkomfort. Diese besondere Immobilie besticht durch ihre kontinuierliche und sorgfältige Modernisierung - sowohl die Wohnung selbst als auch das gesamte Gebäude wurden regelmäßig instand gehalten und auf den neuesten Stand gebracht. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem hervorragenden Zustand und besticht durch ihre stilvolle Gestaltung. Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch eine Garage sowie ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Komfort und Stauraum bieten. Eine ideale Wahl für alle, die ein stilvolles, zentrales und hochwertig ausgestattetes Zuhause suchen. Das Objekt ist derzeit bewohnt und wird ca. ab dem 20.05.2025 bezugsfertig sein. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der +49 151 561 962 92.

Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Ausstattung und Details

- Aufzug bis vor die Eingangstür
- eingebauter Kachelofen
- Fußbodenheizung im Esszimmer, der Küche und dem Bad
- Wintergarten
- Garagenstellplatz am Haus
- hochwertige Einbauküche
- Kellerabteil

Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt nur wenige Meter von einer Fußgängerzone entfernt und bietet eine perfekte Anbindung an diverse Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Die Umgebung bietet Ihnen eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. In fünf Minuten erreicht man zu Fuß den Bayreuther Hofgarten. Auch die Wilhelminenaue befindet sich mit einer viertel Stunde in nächster Nähe. Eine zentrale Wohnlage ist gewährleistet und alle Erledigungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25093015 - 95444 Bayreuth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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