

Bayreuth

# Stilvolle Maisonette-Wohnung in Citylage nahe Hofgarten

????????? ??????????: 24093036



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

????? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 99 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

?? ??? ??????

???????? ??????????	24093036	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 99 m <sup>2</sup>	????????????	??????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????	????????
????????????	1	????????????	????????
????? ?????????????	1982	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????	??????	?????????????????? ?????????

????????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	124.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.05.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

?? ?????????





???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

?? ?????????





???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

?? ?????????





???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

?? ?????????





???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

?? ?????????





???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

??? ?????? ???????????

Die charmante Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> befindet sich in einem 1982 erbauten Wohnhaus. Sie besticht durch lichtdurchflutete Räume und erstreckt sich über das dritte und vierte Obergeschoss. Man betritt diese exklusive Wohnung durch den einladenden Eingangsbereich, der durch das Oberlicht aus der Galerie sehr freundlich wirkt und neugierig auf die weiteren Räume macht. Über eine Wendeltreppe im Wohnbereich gelangt man eine Etage höher in das großzügige Studio. Vom offenen Wohn- und Essbereich mit teilweise bodentiefen Fenstern gelangt man auf die Dachterrasse. Sie bietet einen herrlichen Blick über die Dächer Bayreuths und hat seitlich Stauraum für Gartenmöbel. Das Schlafzimmer ist mit Teppichboden ausgestattet und verfügt über einen praktischen Einbauschränk. Der Schlafbereich und das Bad sind durch einen vorgelagerten Zwischenflur separiert. Das neu gestaltete Bad ist hell gefliest und mit einer flachen Duschplatte inklusive Sitzgelegenheit ausgestattet. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche hat eine ideale Größe und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Im Maisonette-Studio und im Wohn- und Essbereich ist Parkettboden verlegt. Die vierte Etage bietet Platz für individuelle Einrichtungsideen und ein seitlicher Anbau erweitert den Raum. Unter den Dachschrägen befinden sich zusätzlich nützliche Abstellkammern. Die Fenster im dritten Obergeschoss sind mit Außenjalousien, die im vierten Obergeschoss mit Innenjalousien versehen. Diese Maisonettewohnung vereint Komfort und Funktionalität, sowie einen spektakulären Ausblick von der Dachterrasse. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in zentraler Lage suchen. Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Pflege und Instandhaltung der Immobilie. Der Bezug erfolgt nach Absprache.

???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

????????????????? ??? ??????????

- Maisonette-Studio mit seitlichem Anbau und praktischem Stauraum unter den Dachschrägen
- überdurchschnittlich großer Tiefgaragenstellplatz
- 12 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit seitlichem Abstellraum
- Einbauküche
- Kellerabteil

???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 124.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



???????? ??????????: 24093036 - 95444 Bayreuth

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Beyer

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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